

Technická univerzita v Liberci

Ekonomická fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Analýza hypotečních úvěrů v České republice

Analyse of mortgage credits in the Czech Republic

DP-EF-KFU-2010 80

Bc. Petra ZELMANOVÁ

Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Michal Sacher, náměstek ředitele KB, a. s.

Počet stran: 101

Počet příloh: 7

Datum odevzdání: 3.5.2010

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra ZELMANOVÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika**
Název tématu: **Analýza hypotečních úvěrů v České republice**
Zadávací katedra: **Katedra financí a účetnictví**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakteristika hypotečního úvěru; analýza jeho specifik
2. Zhodnocení současné situace v oblasti hypotečního bankovníctví v České republice
3. Provedení případové studie se zaměřením na možnosti refinancování hypotečních úvěrů v České republice

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

60 - 70

Forma zpracování diplomové práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

- [1] DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] STUART I. GREENBAUM, ANJAN V. THAKOR. Contemporary financial intermediation. 2nd ed., Academic Press, 2007. 672 pgs. ISBN 0122990536.
- [3] LANDOROVÁ, A., ČECHLOVSKÁ, Š., JÁČOVÁ, H., DUBOVÁ, M. Obchodní bankovníctví. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.
- [4] POLOUČEK, S. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [5] POSPÍŠIL, R. Finance a bankovníctví. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007. 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.

Katedra financí a účetnictví

Konzultant diplomové práce:

Ing. Michal Sacher

Datum zadání diplomové práce:

31. října 2009

Termín odevzdání diplomové práce:

7. května 2010

doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
děkanka



doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2009

PROHLÁŠENÍ

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 3.5.2010

Želmauová!
.....

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych velmi ráda vyjádřila své poděkování vedoucí diplomové práce paní Ing. Šárce Hyblerové, PhD. za její odbornou pomoc, cenné rady a připomínky související s přípravou diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala panu Ing. Michalovi Sacherovi, konzultantovi diplomové práce, za poskytnuté podklady, ochotu a pomoc při zpracování diplomové práce. V neposlední řadě děkuji své rodině za její trpělivost a podporu po celou dobu mého studia.

ANOTACE

Téma mé diplomové práce je „Analýza hypotečních úvěrů v České republice“. Práce je rozdělena do pěti hlavních částí. První část se zabývá obecnou charakteristikou hypotečního úvěru. Dále je zde nastíněn úvěrový proces a také obecné podmínky tohoto produktu, jako je např. zajištění, čerpání a splácení. Následující kapitola je věnována problematice hypotečních úvěrů na území České republiky z pohledu legislativy, vývoje hypotečního bankovníctví v českých zemích, současného stavu a prognózy budoucího vývoje. V pořadí třetí část charakterizuje pojem refinancování hypotečního úvěru, který je stěžejním pro praktickou část této diplomové práce. Vybrané bankovní domy a jejich hypoteční produkty, které jsou analyzovány na příkladu v praktické části, jsou charakterizovány v rámci čtvrté kapitoly. Poslední, pátá praktická část mé diplomové práce je zaměřena na refinancování stávajícího hypotečního úvěru. Na základě zjištěných informací a parametrů je zde podrobně proveden průzkum a komparace jednotlivých nabídek refinancování hypotečních úvěrů vybraných bankovních ústavů.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úrok z úvěru, bonita klienta, fixace úrokové sazby, splácení úvěru, čerpání úvěru, státní podpora, zástavní hypoteční list, nemovitost, pojištění, refinancování hypotečního úvěru.

ANNOTATION

The theme of this diploma is „Analyse of mortgage credits in the Czech Republic“. This diploma is divided into five main chapters. The first chapter deals with general characteristic of the mortgage credit. The credit process and conditions of mortgage credit, for example re-insurance, credit drawdown and credit repayment are described. The next chapter attends to issue mortgage credits in the Czech Republic. This chapter inquires the legislature, the development of mortgage banking system in the Czech countries, the nowadays situation and the prognosis of the future development of the mortgage credit. The third chapter describes the conception of refinancing of the mortgage credit, which is fundamental for the practical chapter of this thesis. The chosen banks and their bank products, which are analysed in the practical chapter are described in the fourth chapter. The last, fifth chapter of this thesis is focused on the refinancing of the mortgage credit. On the basis of found information and parameters, the research of offers about refinancing the mortgage credits by chosen banks was made.

Keywords

Mortgage credit, credit interest, creditworthiness, fixed interest rate, mortgage credit repayment, mortgage credit drawdown, state assistance, mortgage bond, real property, building insurance, refinancing of mortgage credit.

OBSAH

ÚVOD	13 -
1. CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	15 -
1.1 Hypoteční úvěr.....	15 -
1.2 Počátky vývoje hypotečního úvěru	15 -
1.3 Druhy hypotečního úvěru	17 -
1.4 Doba fixace úrokové sazby.....	19 -
1.5 Úvěrový proces hypotečního úvěru	20 -
1.5.1 Přípravná fáze	20 -
1.5.2 Schvalovací fáze	22 -
1.5.2.1 Bonita klienta.....	22 -
1.5.3 Realizační fáze.....	25 -
1.6 Zajištění hypotečního úvěru	25 -
1.6.1 Zástavní právo	25 -
1.6.1.1 Zástavní právo k nemovitosti	26 -
1.6.2 Další formy zajištění.....	27 -
1.7 Čerpání hypotečního úvěru	27 -
1.8 Splácení hypotečního úvěru.....	28 -
2. HYPOTEČNÍ ÚVĚR V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	35 -
2.1 Právní úprava hypotečního úvěru	35 -
2.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích.....	36 -
2.3 Současný vývoj hypotečního bankovníctví.....	38 -
2.4 Prognóza na rok 2010	44 -
2.5 Státní podpora hypotečního úvěrování.....	45 -
2.6 Hypoteční zástavní listy.....	48 -
3. REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	50 -
3.1 Vymezení pojmu refinancování.....	50 -
3.2 Současnost refinancování hypotečního úvěru na trhu.....	51 -

4. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH BANK REFINANCUJÍCÍCH	
HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	- 53 -
4.1 <i>Česká spořitelna</i>	53 -
4.1.1 Hypoteční produkty České spořitelny	53 -
4.2 <i>GE Money CZ</i>	54 -
4.2.1 Hypoteční produkty GE Money CZ	55 -
4.3 <i>Hypoteční banka, a. s.</i>	56 -
4.3.1 Hypoteční produkty Hypoteční banky, a. s.	56 -
4.4 <i>Komerční banka, a. s.</i>	58 -
4.4.1 Hypoteční produkty Komerční banky, a. s.	58 -
4.5 <i>Raiffeisen BANK, a. s.</i>	59 -
4.5.1 Hypoteční produkty Raiffeisenbank, a. s.	60 -
4.6 <i>Unicredit bank Czech Republic, a. s.</i>	61 -
4.6.1 Hypoteční produkty UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	61 -
4.7 <i>Volksbank CZ, a. s.</i>	62 -
4.7.1 Hypoteční produkty Volksbank CZ, a. s.	62 -
5. KOMPARACE VÝPOČTU REFINANCOVÁNÍ	- 65 -
HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA MODELOVÉM PŘÍKLADU	- 65 -
5.1 <i>Základní parametry původního a nového hypotečního úvěru</i>	66 -
5.2 <i>Výpočet nákladů a celkové výše refinancovaného hypotečního úvěru</i>	72 -
<i>u České spořitelny</i>	72 -
ZÁVĚR	- 77 -
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	- 81 -
SEZNAM PŘÍLOH	- 87 -

SEZNAM ZKRATEK

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská Unie
FO	fyzická osoba
GE	GE Money
HB	Hypoteční banka
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka
Kč	koruna česká
ks	kus
LTV	zástavní hodnota nemovitosti (loan to value)
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
např.	například
Obr.	obrázek
p.a.	ročně (per annum)
PO	právnícká osoba
RB	Raiffeisen Bank
resp.	respektive
Sb.	Sbírka zákonů a nařízení
stol.	století
str.	stran
Tab.	tabulka

tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
viz	lze vidět

SEZNAM TABULEK

Tab.1	Částky pro výpočet životního minima (1.1.2010)	str. 23
Tab. 2	Počet HÚ za jednotlivé roky 2002 – 2009	str. 42
Tab. 3	Výše státní finanční podpory podle průměrné úrokové sazby	str. 46
Tab. 4	Umořovací plán po 5-ti letech splácení	str. 67
Tab. 5	Podmínky a parametry při refinancování hypotečního úvěru u jednotlivých bankovních ústavů	str. 69
Tab. 6	Slevy ovlivňující výši úrokové sazby	str. 71
Tab. 7	Náklady a celková výše hypotečního úvěru při refinancování u jednotlivých bankovních ústavů	str. 74
Tab. 8	Pořadí jednotlivých bank dle celkové výše úvěru	str. 76

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1	Jednotlivé doby splatnosti hypotečního úvěru	str. 29
Obr. 2	Způsob degresivního splácení hypotečního úvěru	str. 32
Obr. 3	Způsob progresivního splácení hypotečního úvěru	str. 33
Obr. 4	Způsob konstantního (anuitního) splácení hypotečního úvěru	str. 33
Obr. 5	Úroveň průměrné úrokové sazby za březen 2010	str. 39
Obr. 6	Podíl jednotlivých fixací na celkovém počtu sjednaných hypotečních úvěrů v roce 2009 (leden – říjen)	str. 41
Obr. 7	Celkový počet HÚ v letech 2002 – 2009	str. 43
Obr. 8	Podíl jednotlivých bank na celkovém počtu poskytnutých HÚ leden – prosinec 2009	str. 44
Obr. 9	Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)	str. 47

ÚVOD

„Můj dům, můj hrad“ či „všude dobře, doma nejlépe.“ Obě zmíněná klišé potvrzují, že vlastní bydlení je jednoznačně srdeční záležitostí a především životním snem každého z nás. Lidé, kteří přemýšlejí, jak si své bydlení pořídit, potřebují mnohdy poradit, jak začít a také získat potřebné finanční zdroje na realizaci svých plánů a snů. Často řeší otázky typu: jaký hypoteční úvěr bychom si měli zvolit, pokud vůbec nějaký, a nezapomínají ani na vhodné pojištění nemovitostí. Orientovat se mezi podmínkami jednotlivých bank či stavebních spořitelen, nabízejících různé finanční produkty, vztažené k možnostem financování nemovitostí, je v dnešní době velmi složité a ráda jsem tuto možnost pojala jako osobní výzvu. Považuji za vhodné taktéž připomenout, že celosvětová hospodářská recese, citelně zasáhla trh s bydlením a v důsledku toho také subjekty nabízející finanční možnosti jeho financování.

Cílem mé diplomové práce je analyzovat možnosti refinancování stávajícího hypotečního úvěru u vybraných bankovních institucí. V diplomové práci se zaměřuji na hypoteční úvěry poskytované pouze fyzickým osobám na investice do nemovitostí zaměřené zejména na financování bytových potřeb. Průzkum refinancování hypotečního úvěru jsem si vybrala, protože se domnívám, že tomuto tématu není věnována patřičná pozornost. Myslím si, že aktivní přístup klienta k refinancování hypotečního úvěru mu může přinést úsporu v řádu několika tisíc korun. Za nejobtížnější část této práce považuji zjištění potřebných parametrů pro detailní srovnání možnosti refinancování v praktické části.

Diplomovou práci rozděluji do 5 kapitol, jejichž struktura mi má napomoci, se zapojením teorie, dosáhnout výše zmíněného cíle.

První kapitola je věnována teorii a zejména obecné charakteristice hypotečního úvěru. Nejprve se zaměřuji na počátky vývoje hypotečního úvěru a dále analyzuji základní charakteristiky pojmů názvosloví hypotečního úvěru jako je zajištění, čerpání, splácení.

Druhá kapitola je zaměřena na analýzu podmínek hypotečního úvěru v České republice na pozadí legislativy. Vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích, na který

je navázán současný stav a predikce vývoje do budoucna činí další nezbytnou část této kapitoly.

Přehledu současné situace refinancování hypotečního úvěru na hypotečním trhu je věnována třetí kapitola.

Čtvrtá kapitola charakterizuje vybrané bankovní domy a jejich hypoteční produkty, kterým je věnována poslední praktická část.

V páté kapitole se zabývám průzkumem a analýzou zjištěných informací a parametrů u vybraných bankovních institucí se zaměřením na problematiku refinancování stávajícího hypotečního produktu.

1. CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů. Jedná se o dlouhodobý úvěr poskytovaný k financování výstavby nebo pořízení nemovitosti a v podstatě všude po celém světě je chápán jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.

Majitel nemovitosti nemůže s danou nemovitostí po celou dobu trvání hypotečního úvěru bez souhlasu banky nijak jinak nakládat a nesmí být použita ani jako jiná zástava.

[1] [6] [11]

1.2 Počátky vývoje hypotečního úvěru

Řecké slovo *hypotheca* v překladu vyjadřuje pojem „podklad, podložení“. Počátky hypotéky i úvěru spadají do dávné minulosti a svého vrcholného období se v době starověku dočkaly až za trvání Římské říše. V antickém Řecku vznikla hypotéka jako způsob zajištění půjčky. Ve středověku se používala při poskytování úvěrů na pozemky. Později se pořizování hypoték začalo uplatňovat v souvislosti se zajištěním pohledávek různého druhu, včetně daňových.

[5] [12]

Výraznější využívání úvěrových obchodů bylo spojeno s rozvojem bankovníctví, které se ve 12. století postupně šířilo z Itálie do hlavních center tehdejšího obchodu. K velkému rozmachu došlo v 17. století, kdy se postupně rozpadali feudální vztahy, a vznikla poptávka po kapitálových prostředcích spojená s rozvojem podnikatelských aktivit. Teprve v této době se pevně registruje označení „hypotéka“ pro nemovitou zástavu. Na vývoj hypotečního úvěrování měli kromě vzrůstající potřeby peněz k podnikání vliv i zrušení nevolnictví, uvolnění obchodování s pozemky, postupné rozpadání feudálního vlastnictví a vznik svobodných vlastníků půdy. I přesto, že hypoteční úvěry jako půjčky

zajištěné zástavním právem k nemovitosti existovaly po celou dobu, počátek vývoje hypotečních úvěrů jako zvláštního druhu obchodů se řadil až do druhé poloviny 18. století, kdy vznikly první ústavy specializované na jejich poskytování a kdy se také vyvinula úprava hypotečních zástavních listů. První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století a ve střední Evropě v průběhu 18. století. [8] [12]

Nemovitosti, které se využívaly jako záruky pro úvěry, jsou spojeny se zástavním právem. Rozvoj zástavního práva vedl k tomu, že hypoteční banky začaly postupně uzavírat obchody, které však nebyly kryty klasickými nemovitostmi (např. pozemky, stavbami, resp. budovami), ale věcmi, které se svými rysy blížily spíše věcem movitým. Patřily sem např. dopravní prostředky; zejména lodě, ale i osobní majetek nebo zvířectvo hospodářů.

S postupným rozvojem bankovníctví se banky začaly zapojovat do úvěrování podnikatelských aktivit a zahrnuly do svého portfolia řadu výše uvedených obchodů založených na zástavním právu k věcem. Posléze z toho vykrytalizovaly dvě nejvýznamnější odvětví hypotečního bankovníctví. První odvětví hypotečního bankovníctví se zaměřovalo na bytovou výstavbu a bytové hospodářství. Druhé odvětví hypotečního bankovníctví bylo zaměřeno na podporu podnikatelských aktivit. [8]

V období Rakouska - Uherska byl na území rakouské monarchie první institucí zaměřenou na hypoteční úvěry Haličský stavovský ústav. Ústav byl založen roku 1841 a fungoval po celou dobu monarchie. Členství v ústavu bylo umožněno pouze velkostatkářům, kteří mohli zastavit pouze určitou hodnotu zlatých.

Při rozvoji hypotečního úvěrování v této době sehrály důležitou roli spořitelny, jejichž samostatný rozvoj byl z počátku dosti opatrný, i přesto, že poptávka po hypotečních zápůjčkách byla od samého počátku vysoká. V několika případech nemohla být poptávka uspokojena ze strany bankovních domů, a právě z tohoto důvodu se spořitelny staly největším poskytovatelem hypotečních úvěrů. Hypotekární zápůjčky pro drobné živnostníky a řemeslníky nabízely také záložny. Zvláštní postavení při poskytování hypotečních úvěrů měly zemské banky, které měly postavení veřejných ústavů. Tyto banky nebyly orientované na zisk a za jejich závazky ručily země svými fondy. V porovnání

s jinými poskytovateli hypotečních úvěrů mohly zemské banky nabídnout nesrovnatelné podmínky. Příkladem stojí vyloučení možnosti pozdějšího zvýšení úroků. Taková podmínka byla u ostatních běžných poskytovatelů nemyslitelná. Avšak na rozdíl od jiných zprostředkovatelů mohla zemská hypoteční banka získat prostředky pro hypoteční úvěry pouze emisí hypotečních zástavních listů.

V období Rakouska - Uherska byl hypoteční zástavní list dílčím dlužním úpisem nebo-li cenným papírem zpravidla na doručitele vydávaným poskytovatelem hypotekárních zápůjček, který se zavazoval majiteli vyplatit půlročně úroky a v případě vylosování celou jistinu. Hypotekární zápůjčky se poskytovaly na nemovitou zástavu a byly neúčelové.

[12]

1.3 Druhy hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze rozlišit podle několika různých kritérií.

- *podle účelu*
 - **účelový úvěr**
 - **neúčelový úvěr**

Účelový úvěr je poskytnut na definovaný účel stanovený bankou. Klient tento úvěr používá zpravidla na investice do nemovitostí.

Účelem úvěru může být:

- koupě nemovitosti;
- koupě stavebního pozemku;
- financování rekonstrukce, modernizace nemovitosti;
- výstavba;
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků týkajících se nemovitosti.

[10]

Neúčelový úvěr je typ úvěru, u kterého nemá klient žádná omezení. Čerpané prostředky jsou určeny k jiným účelům, než jsou investice do nemovitostí, např. koupě osobního automobilu. U tohoto úvěru je charakteristická vyšší úroková sazba a kratší doba splatnosti než u úvěru účelového.

Společným rysem obou úvěrů je, že musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která je zapsaná v katastru nemovitostí. [8]

▪ *podle žadatele o úvěr*

- **nepodnikatelské úvěry** – žadatelem je FO s příjmy ze závislé činnosti;
- **podnikatelské úvěry** – žadatelem je PO nebo FO s příjmy z podnikání;
- **komunální úvěry** – žadatelem jsou např. obce, kraje.

Hypoteční úvěry poskytované fyzickým osobám na investice do nemovitostí jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek než podnikatelské úvěry.

[1]

▪ *podle výše úvěru*

Hypoteční úvěry se rozlišují podle maximální výše úvěrové částky, kterou může klient získat. Maximální výše závisí na hodnotě nemovitosti, platební schopnosti klienta a prokazatelné výši investičního záměru. Výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti a rozlišuje se podle typu účelu hypotečního úvěru.

- a) účelové úvěry mohou být poskytnuty do výše 70, 80, 90 až 100 % ceny zastavené nemovitosti;
- b) neúčelové úvěry se pohybují ve výši okolo 60 % ceny zastavené nemovitosti.

Banky stanovují i minimální výši hypotečního úvěru, která se pohybuje mezi 200 000,- Kč až 300 000,- Kč. [5]

- *podle možnosti kombinace*
 - **hypoteční úvěr se stavebním spořením**
 - **hypoteční úvěr s životním pojištěním**

U těchto variant platí, že klient splácí bance pouze úroky z jistiny hypotečního úvěru a na druhém resp. kombinovaném produktu spoří. Poté hypoteční úvěr splatí buď jednorázově, nebo jen část úspor ze stavebního spoření nebo životního pojištění. [9]

1.4 Doba fixace úrokové sazby

Důležitým faktorem při sjednávání hypotečního úvěru je doba fixace úrokové sazby. Nejčastěji je fixace poskytována na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let.

Pojmem fixace úrokové sazby se rozumí doba, po kterou je úroková sazba fixována, a proto ji nemohou ovlivnit žádné případné změny na trhu.

Délka fixace se stanovuje při podpisu smlouvy o hypotečním úvěru a je velice důležité, aby klient pečlivě zvážil své rozhodnutí. Klient by si měl zvolit takovou délku doby fixace, která bude nejlépe vyhovovat jeho životní situaci.

Kratší doba fixace od 1 do 5 let má zpravidla nižší výši úrokové sazby, ale nevýhodou je možné zvýšení úrokové sazby po skončení řádné doby fixace. Naopak delší doba fixace nad 5 a více let umožňuje klientovi lépe si rozložit své finanční výdaje na delší období. Zpravidla delší doba fixace je spojena s vyšší úrokovou sazbou, která závisí na konkrétní situaci na trhu. Banky netuší, jaká bude situace za 10 či 15 let, proto podle mého názoru stanovují raději vyšší sazbu, která jim garantuje určitou jistotu.

Z praxe vyplývá, že jednoleté fixace úrokových sazeb patří mezi nejdražší a naopak mezi nejvýhodnější fixace se řadí fixace střednědobé na 3 a 5 let.

Před skončením platnosti doby fixace banka kontaktuje svého klienta a nabídne mu novou vyšší úrokovou sazbu, kterou se bude jeho úvěr úročit v dalším sjednaném období. Výše úrokové sazby záleží na aktuální nabídce tržních úrokových sazeb. Většinou dochází po skončení doby fixace k navýšení úrokové sazby, ale není to pravidlem. Změna úrokové sazby je závislá na současné situaci na trhu. Pokud banka stávajícímu klientovi nabídne vyšší úrokovou sazbu, může se klient rozhodnout svůj dosavadní hypoteční úvěr refinancovat u jiného bankovního ústavu, který mu může nabídnout nižší a pro klienta přijatelnější vyšší úrokovou sazbu než u banky stávající. V okamžiku, kdy klientům končí stávající doba platnosti úrokové sazby, nabízí banka možnost mimořádného splacení úvěru bez sankčních poplatků. V případě, že by klient chtěl svůj úvěr splatit mimo toto období, musel by zaplatit vysoké poplatky a vystavuje se tak sankcím za předčasné splacení. Proto je změna doby fixace úrokové sazby nejlepší a nejvýhodnější okamžik pro částečné nebo úplné splacení hypotečního úvěru. Po skončení doby fixace je dále možné změnit počet let splácení daného hypotečního úvěru nebo změnit dobu fixace nové úrokové sazby. [16]

1.5 Úvěrový proces hypotečního úvěru

Úvěrový proces při vyřízení hypotečního úvěru se skládá ze tří základních fází:

- *přípravná fáze;*
- *schvalovací fáze;*
- *realizační fáze.*

1.5.1 Přípravná fáze

Na počátku přípravné fáze si klient vybírá banku, která mu poskytne úvěr. Rozhodujícími kritérii při výběru banky mohou být např. výše měsíční splátky, výše úrokové sazby, doba její fixace, požadované doklady, rychlost vyřízení úvěrové žádosti, poplatky související s vyřízením daného úvěru aj.

Jednání o poskytnutí úvěru se vede na základě písemné žádosti klienta o hypoteční úvěr. Banka má v tomto případě roli poradce, který klienta seznamuje s nabídkou hypotečních úvěrů a výši úrokových sazeb ke konkrétním druhům úvěrů. Na druhé straně si předběžně prověřuje jednotlivé podklady požadované od klienta a ověřuje si, zda klient splňuje dané podmínky pro poskytnutí požadovaného úvěru.

Žádost, která je nezbytná při poskytnutí úvěru, obsahuje následující náležitosti:

- osobní údaje o žadateli, popř. jeho spolužadatelích;
- údaje o zdrojích a výši jeho příjmů a výdajů;
- výše, účel a předpokládaná doba čerpání a splácení úvěru;
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (pokud není totožná s objektem úvěru).

Samotná žádost nestačí, a proto k ní musí být přiloženy další nutné doklady, např.:

- doklady ověřující totožnost klienta i spolužadatele a plné moci;
- doklady o výši příjmů žadatele (potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti od zaměstnavatele, daňové přiznání, nájemní smlouva atd.);
- doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, nebo-li list vlastnictví, nabývací titul k nemovitosti, snímek z katastrální mapy atd.);
- doklady prokazující účel úvěru;
- doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta (smlouva o úvěru, leasingu, doklad o pojištění nemovitosti nebo životní pojištění).

Klient musí brát na vědomí, že vyřízení některých dokladů může stát určitý čas a měl by počítat i s případnými finančními náklady, které s vyřízením určitých dokladů souvisejí. Poplatky se vztahují především k žádosti o stavební povolení nebo při odhadu ceny zastavované nemovitosti.

1.5.2 Schvalovací fáze

Ve schvalovací fázi banka pečlivě prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění, konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru. V této fázi se banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí daného hypotečního úvěru. Rozhoduje se o výši, ve které úvěr poskytne, o úrokových podmínkách, za kterých ho poskytne. Banka se především rozhoduje na základě vyhodnocení bonity klienta, kvality jeho investičního záměru a hodnoty a vhodnosti zástavy. [8]

1.5.2.1 Bonita klienta

Bonita klienta je pro banku nejzákladnějším a v současné době nejdůležitějším ukazatelem, podle kterého se rozhodne, zda hypoteční úvěr klientovi schválí či neschválí. Banka zjišťuje žadatelovy předpokládané schopnosti splatit poskytnutý úvěr.

Bonitu klienta ovlivňuje řada různých faktorů. Nejprve jsou posuzovány osobní údaje žadatele, mezi které patří např. věk, pohlaví, rodinný stav, dosažené vzdělání, současné zaměstnání, počet vyživovaných dětí atd.

Poté jsou důležitým faktorem příjmy žadatele. Do příjmů se zahrnují příjmy ze závislé činnosti, příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy z pronájmu apod. Pokud má klient příjmy ze závislé činnosti, musí je doložit potvrzením o příjmech za několik měsíců zpětně. V případě, že klient podniká, dokládá daňové přiznání za uplynulé daňové období. Pracovní poměr žadatele musí být na dobu neurčitou a nesmí být ve zkušební době. Čím vyšší příjmy žadatel předloží, tím je vyšší bonita. Vyšší bonitu vykazují ti žadatelé, kteří uvedou spolužadatele nebo ručitele. V případě, že žadatel uvede spolužadatele (nejčastěji manželku), stává se spolužadatel stejně zodpovědný za splacení úvěru jako hlavní dlužník. V případě, že žadatel uvede do žádosti o úvěr ručitele, banka bude závazek nejprve vyžadovat po hlavním dlužníkovi a v případě, že hlavní dlužník svůj závazek vůči bance nesplatí, banka se obrátí na jeho ručitele.

Naproti příjmům vstupují do výpočtu bonity klienta všechny jeho výdaje. Základní položka, která se odečítá od příjmů, je výše životního minima. Výše životního minima je u každého klienta odlišná, protože závisí na počtu a věku osob žijících v domácnosti. Dále sem patří nájemné, splátky jiných úvěrů a leasingu, příspěvky na stavební spoření, životní pojištění, pojištění domácnosti, také úvěrové limity u kontokorentních účtů nebo kreditních karet apod. Čím méně má klient těchto výdajů, tím je jeho bonita lepší. Avšak pokud si klient platí životní pojištění, to mu naopak umožňuje dosáhnout výhodnější úrokové sazby. Aktuální částky pro výpočet životního minima jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab.1 Částky pro výpočet životního minima (1.1.2010)

Osoba		Kč/osoba
Jednotlivec		3 126,-
První dospělá osoba v domácnosti		2 880,-
Další dospělá osoba v domácnosti		2 600,-
Nezaopatřené dítě ve věku	do 6 let	1 600,-
	6 - 15 let	1 960,-
	15 - 26 let	2 250,-

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. [cit. 2010-03-06].

Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/3213>> Vlastní zpracování

Další výdaj, který ovlivní bonitu klienta je výše dané měsíční splátky. Výši splátky si může klient ovlivnit buď výší samotného úvěru, jeho délkou splácení nebo úrokovou sazbou. Úroková sazba je sice dána bankou, ale klient ji může ovlivnit např. dobou fixace, předmětem a způsobem zajištění hypotečního úvěru. Platí totiž, že čím vyšší bonitu žadatel prokáže, tím má možnost dosáhnout nižší úrokové sazby a naopak. Důvodem je to, že s nižší bonitou klienta banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si naopak kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru.

Konečnou položkou ovlivňující bonitu klienta jsou finanční rezervy, které banka stanovuje po zaplacení hypotečního úvěru. Finanční rezervy se různí, protože jejich výši určuje každá banka individuálně. Nejčastěji buď procentem z výše měsíční splátky, nebo výše životního minima.

Banka k posouzení bonity používá nejen doložené údaje, které jsou výše popsány, ale využívá i údaje z úvěrových registrů, díky kterým může posoudit úvěrovou historii a platební morálku klienta.

Česká národní banka vytvořila v roce 2002 centrální registr úvěrů, který umožňuje vzájemnou výměnu informací mezi jednotlivými bankami a pobočkami zahraničních bank o úvěrovém zatížení klientů, tj. právnických osob a fyzických osob - podnikatelů. Centrální registr nepodává pouze informace o poskytnutých úvěrech, ale také o úvěrových příslibech, zárukách atd. V registru jsou kromě informací o výši pohledávky také k nalezení další důležité údaje, např. účel úvěru, typ zajištění, úroveň splácení pohledávky nebo odvětví, pro které byl úvěr poskytnut. Banky mohou zjistit nejen aktuální situaci prověřovaného klienta, ale také mohou získat informace o jeho úvěrové historii.

Dalším úvěrovým registrem je registr SOLUS, který shromažďuje informace o fyzických osobách – spotřebitelích a FO – podnikatelích a právnických osobách.

V dnešní době jsou pro banky úvěrové registry velmi důležité a na základě takto dostupných informací mohou banky hodnotit bonitu klienta. [4][15][18]

Pokud dojde ke schválení hypotečního úvěru, banka informuje klienta o schválení daného úvěru a vypracuje s ním úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu a založí mu běžný účet, který je ve většině případech podmínkou, že si ho klient založí tam, kde mu byl poskytnut hypoteční úvěr. Založení běžného účtu u banky poskytující hypoteční úvěr není vždy pravidlem. Záleží na podmínkách konkrétního bankovního domu, např. Komerční banka má ve svých úvěrových podmínkách staveno založení běžného účtu.

V této fázi banka rozhoduje i o výši hypotečního úvěru. Proto, aby stanovila maximální výši úvěru, musí znát cenu nemovitosti, výši příjmů klienta a prokazatelnou výši investičního záměru. Podle nejnižšího ze tří stanovených faktorů se určí maximální možná částka hypotečního úvěru.

1.5.3 Realizační fáze

Po podepsání úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí dochází v realizační fázi k čerpání a splácení hypotečního úvěru.

Banka v některých případech může po klientovi požadovat před čerpáním hypotečního úvěru i pojištění zastavené nemovitosti a vinkulaci pojistného plnění z tohoto pojištění ve svůj prospěch. Banka se touto vinkulací jistí pro případ, že by byla nemovitost poškozena živelními událostmi a tím by ztratila svou hodnotu. Pojištění nemovitosti většinou požadují všechny banky na trhu jako povinné. Další podmínkou před začátkem čerpání úvěru bývá i uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace výnosu z této pojistky opět ve svůj prospěch. Tímto způsobem se banka jistí pro případ, že by dlužník kvůli svému zdravotnímu stavu či smrti přestal být schopen splácet svůj dluh. [8]

1.6 Zajištění hypotečního úvěru

Hypotečním bankám ke schválení hypotečního úvěru nestačí pouze údaje o výši příjmů a zjištění bonity žadatele o úvěr. Od doby poskytnutí úvěru do doby jeho úplného splacení může uplynout značný časový interval, během kterého může dojít k zásadním změnám finanční situace klienta. Proto se banky snaží o to, aby splacení jimi poskytnutého úvěru bylo zajištěno i jiným způsobem. Slouží k tomu zajištění jinými věcnými, ale i peněžními hodnotami nebo příjmy jiných osob (ručitelů). Splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti. [1]

1.6.1 Zástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky. V případě, kdy klient (dlužník) včas nesplní své závazky vůči bance, banka má právo své pohledávky uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy včetně veškerého příslušenství. Stejně právo má zástavní věřitel, pokud

pohledávka byla po době splatnosti splněna pouze částečně, nebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky. [3]

1.6.1.1 Zástavní právo k nemovitosti

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo se může jednat o jinou nemovitost. Ze zákona vyplývá, že v zástavě může být i několik nemovitostí.

Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Nemovitost představuje jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků. Její výhodou je, že nestárne a neopotřebovává se tak rychle jako věc movitá. Má dlouhou dobu životnosti a její hodnota klesá v důsledku opotřebení jen velmi pomalu, v některých případech její hodnota může spíše růst.

Zástavní právo k nemovitosti při zajišťování hypotečního úvěru vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a následně vkladu do katastru nemovitostí. Ten, kdo dává nemovitost do zástavy, se stává zástavním dlužníkem nebo-li zástavcem. Ten, kdo má nárok na úhradu, v případě nesplacení úvěru dlužníkem, se nazývá zástavní věřitel.

Katastr nemovitostí obsahuje údaje o nemovitostech v ČR, zahrnuje jejich popis, geometrické a polohové určení. Ze zákona je katastr nemovitostí veřejný a každý má právo do něj nahlížet, buď za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nebo je dostupný on-line na internetových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

Zastavená nemovitost nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ve prospěch třetí osoby. Toto pravidlo ruší výjimka zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být podle zákona v zástavě celá, neakceptuje se možnost zastavit pouze polovinu domu. Na nemovitost se nesmí vázat žádné věcné břemeno bránící užívání. Do zástavy je možné vložit i rozestavěnou nemovitost, která musí být zapsána v katastru nemovitostí. Podmínkou zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí je alespoň hrubá stavba 1. nadzemního podlaží. [4]

1.6.2 Další formy zajištění

Banky mohou využít dalších forem zajištění, které posílí jistotu návratnosti v poskytování hypotečních úvěrů.

- pojištění zastavované nemovitosti a jeho vinkulace ve prospěch úvěrující banky;
 - uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulace tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky;
 - zapsání spoludlužníků nebo ručitelů pro případ, že by klient nebyl schopen poskytnutý úvěr splácet z důvodu nízké bonity nebo vyššího věku klienta. Osoba se stane ručitelem v okamžiku podepsání ručitelského prohlášení, ve kterém se zaváže, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v době, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván. Banka má za povinnost pečlivě prověřit důvěryhodnost ručitele a jeho schopnost splácet nezaplacený úvěr. Ručitelské prohlášení se může uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. V tomto případě ručitel ručí za závazek jen do předem sjednané výše.
 - uzavření bankovní záruky;
 - vystavení směnky.
- [1]

1.7 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru se může zahájit po splnění podmínek čerpání, která jsou stanovena v úvěrové smlouvě. Zpravidla k čerpání dochází po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Čerpání úvěru je prováděno bezhotovostně. Hypoteční úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně, přičemž u jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytnut.

Jednorázové čerpání se obvykle užívá v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti nebo pokud je úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru.

Postupné čerpání hypotečního úvěru se sjednává tehdy, kdy je z úvěru financována výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je tak poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Pokud financovaná nemovitost současně slouží jako zástava za poskytnutý úvěr, potom musí být po celou dobu splněna podmínka, že výše úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti.

Po dobu čerpání platí, že klient platí pouze úroky z poskytnutého úvěru a až po ukončení doby čerpání začne splácet jistinu úvěru. [3] [4]

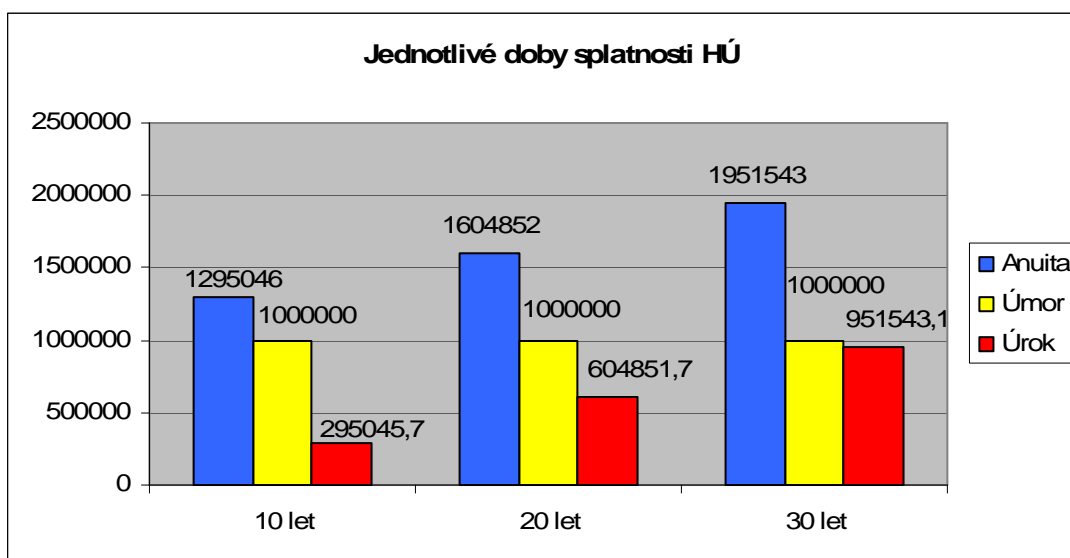
1.8 Splácení hypotečního úvěru

Jakmile klient vyčerpá svůj hypoteční úvěr, dochází ke splácení úvěru. Splatnost hypotečního úvěru se obvykle pohybuje od 5 do 30 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení svého hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by však délka splácení překročila důchodový věk klienta, banky většinou požadují, aby měl klient spoludlužníka, který by za něho mohl úvěr dále splácet.

Doba splatnosti hypotečního úvěru ovlivňuje výši splátek a délku závazku, po dobu splácení úroků danému bankovnímu ústavu. Obecně platí, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím nižší je jeho splátka. Výhodou kratší doby splatnosti (např. 10 let) je, že úvěr bude dříve splacen a zaplacené úroky za dobu splatnosti budou nižší než u úvěru se splatností 30 let. Výhodou delší doby splatnosti je, že během splácení úvěru je možné

díky nižším měsíčním splátkám spořit a vytvářet tak kapitál, který lze použít na splacení úvěru. [9]

Na modelovém příkladu hypotečního úvěru ve výši 1 000 000,- Kč při úrokové sazbě 5% p.a. jsem vypočítala, kolik bude činit celková suma anuit, úmoru a úroku se splatností úvěru na 10, 20 a 30 let.



Obr. 1 Jednotlivé doby splatnosti hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování

Z obr. 1 lze vidět, že nejkratší doba splatnosti (tj. 10 let) je nejméně nákladnou variantou. Nevýhodou této varianty jsou vyšší měsíční splátky tj. 10 792,- Kč. Celková suma úroků u 10-ti leté doby splatnosti je ve výši 295 046,- Kč. V případě dvacetileté doby splatnosti činí měsíční splátka 6 687,- Kč a celková suma úroků za 20 let je ve výši 604 852,- Kč. Pokud by se klient rozhodl pro splatnost úvěru na 30 let, měsíční splátka by byla ve výši 5 421,- Kč, z čehož vyplývá, že by se jednalo o nejnižší měsíční splátku, tudíž i nejnižší roční anuitu, avšak úroky by činily za 30 let splacení hypotečního úvěru 951 543,- Kč, tj. téměř dvojnásobek půjčeného úvěru. Výpočty anuit, úmorů a úroků pro jednotlivé doby splatnosti jsou uvedeny v příloze A.

Hypoteční úvěr lze splácet buď jednorázově, postupně, nebo v kombinaci obou metod. Jednorázové splácení se používá jen ve specifických případech, nejčastěji v kombinaci se životním pojištěním nebo stavebním spořením. U tohoto typu splácení dlužník platí

po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru pouze úroky z úvěru. Vedle toho si vytváří fondy, které jsou ve formě životního pojištění nebo stavebního spoření. V okamžiku splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužník dlužnou částku právě z takto vytvořených fondů.

Nejrozšířenějším způsobem splácení hypotečního úvěru je postupné splácení v pravidelných splátkách.

Pravidelné splácení hypotečního úvěru se uskutečňuje na základě

- *degresivních;*
- *progresivních;*
- *anuitních splátek*¹.

Splátka úvěru u degresivního splácení je na počátku období nejvyšší a postupně se snižuje. Dlužník splácí neměnnou částku úmoru a úměrně poklesu doposud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Splátky mají trvale klesající charakter.

Matematické vztahy při degresivním splácení:

$$\dot{U} = HU / n \quad (1)$$

$$\dot{Urok} = [HU - (t - 1) \times \dot{U}] \times i \quad (2)$$

Při progresivním splácení je splátka na počátku období splatnosti nejnižší a postupně roste. Dlužník splácí v pravidelných intervalech rostoucí úmor a částky úroku, které úměrně klesají ke klesající jistině. Splátky mají naopak rostoucí charakter.

¹ Splátkou se rozumí součet úmoru a úroku. Úmor je splácená část doposud nesplaceného dluhu, tzv. jistiny. Úrok je součin úrokové sazby a jistiny za dané období.

Matematické vztahy při progresivním splácení:

$$\dot{U}_1 = 2 \times HU / (n^2 + n) \quad (3)$$

$$\dot{U}_t = \dot{u}mor_1 \times t \quad (4)$$

$$\dot{U}rok = \left(HU - \frac{t \times \dot{U}_1 \times (t-1)}{2} \right) \times i \quad (5)$$

Při anuitním splácení splácí dlužník v dohodnutých termínech vždy stejnou, neměnnou částku. Anuita v sobě zahrnuje jak splátku dluhu (úmor), tak i úrok. Během doby splácení se anuita nemění, ale mění se v ní podíl úmoru a úroku. Úrok úměrně ke klesající jistině klesá a úmor se zvyšuje o částku, o kterou se snížil úrok. V počátcích splácení úvěru převažuje podíl úroků, naopak na konci splácení převažuje podíl úmoru. [8]

Matematické vztahy při anuitním splácení:

$$\dot{U} = A \times \frac{1}{(1+i)^{n-k}} \quad (6)$$

$$\dot{u}rok = A \times \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n-k}} \right] \quad (7)$$

$$anuita = HU \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (8)$$

kde je:

\dot{U} ... úmor;

\dot{U}_1 ... úmor v prvním splátkovém období;

\dot{U}_t ... úmor v období t;

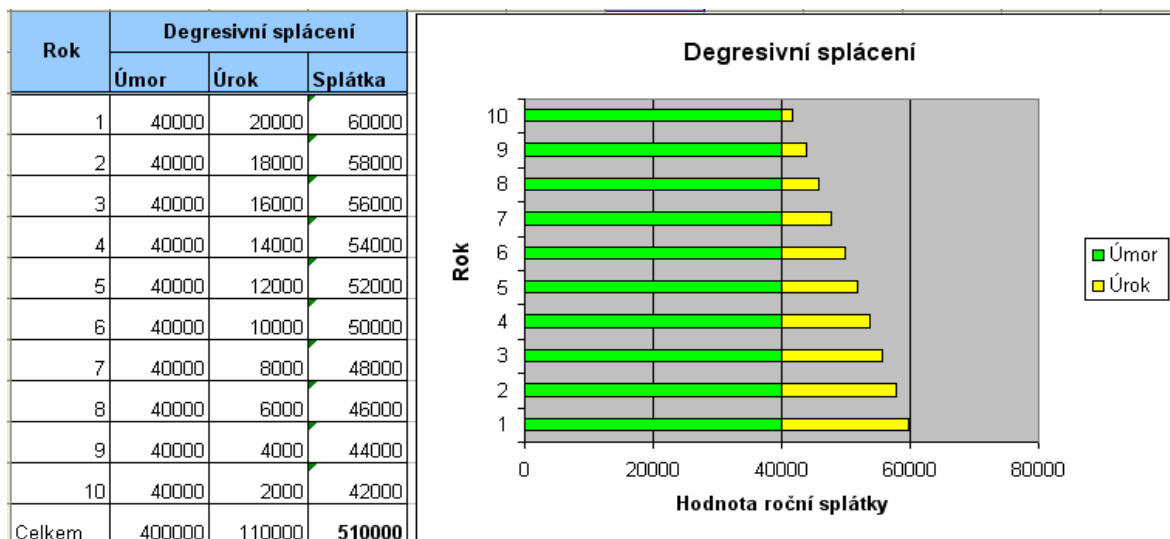
HU ... výše poskytnutého hypotečního úvěru;

- n ... počet období, za která má být úvěr splácen;
t ... splátkové období;
i ... platná úroková sazba (odpovídající délce období n a dělená 100);
k ... počet uskutečněných splátek;
A ... anuita.

Matematické vztahy byly použity z těchto publikací:

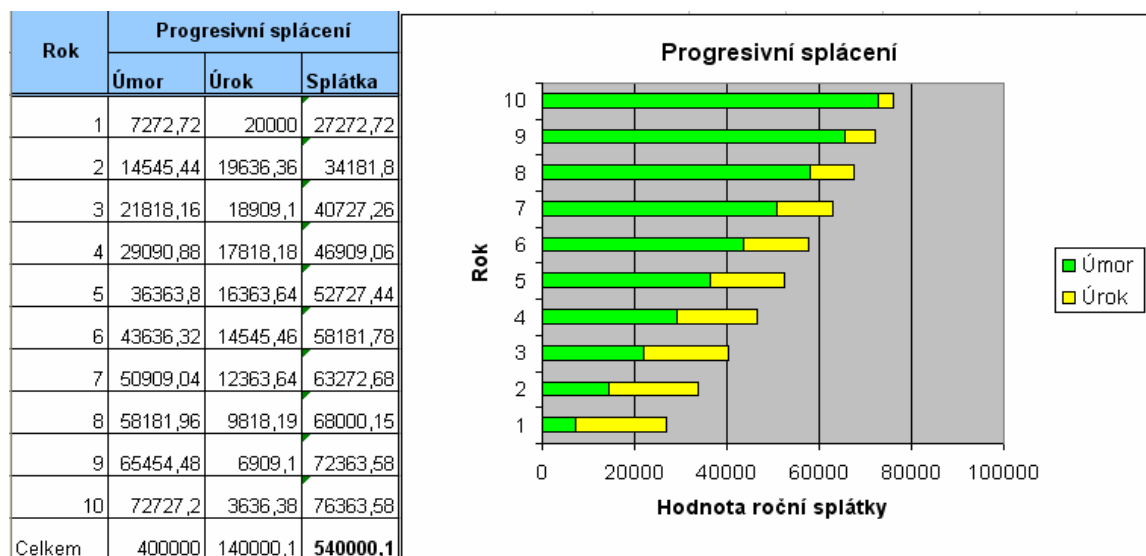
[2] [7] [8]

Jednotlivé způsoby splácení a průběh ročních splátek lze snadno porovnat na modelovém příkladu hypotečního úvěru, který je ve výši 400 000,- Kč, se splatností na 10 let a roční splátky jsou při úrokové sazbě 5% p. a.



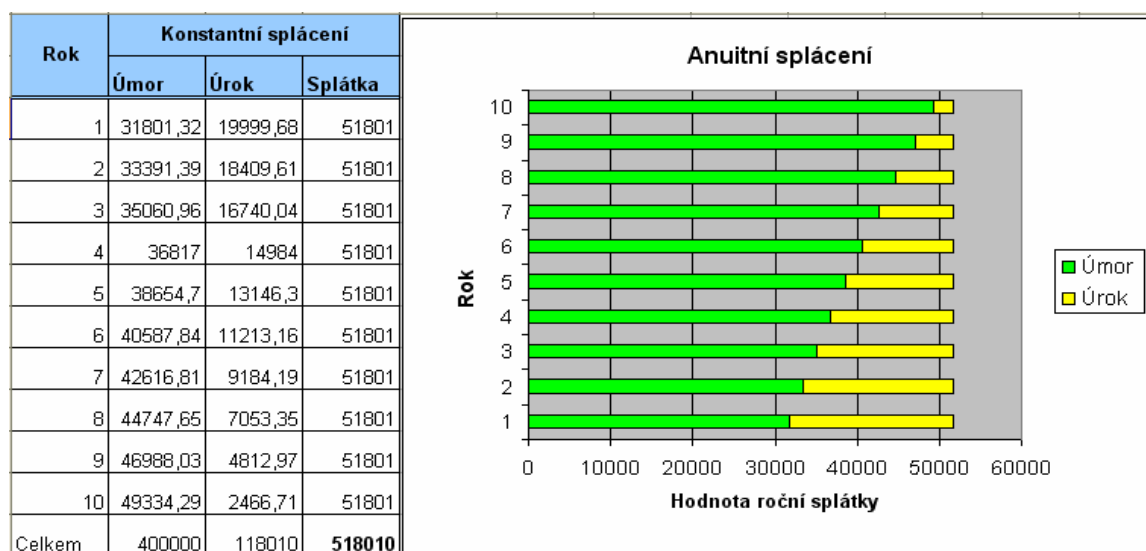
Obr. 2 Způsob degresivního splácení hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování



Obr. 3 Způsob progresivního splácení hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování



Obr. 4 Způsob konstantního (anuitního) splácení hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že na počátku splácení jsou nejnižší splátky při progresivním splácení (27 272, 72 Kč) a nejvyšší splátky při regresivním splácení (60 000,- Kč). Zhruba v polovině doby splácení jsou splátky u všech tří způsobů splácení téměř srovnatelné. Ke konci doby splácení se poměry splátek obracují a progresivní splátky se stávají vyšší než splátky regresivní, které se s postupnými roky splácení snižují. Nejvyšší úrokové náklady jsou jednoznačně spojeny s progresivním způsobem splácení. Z výpočtu vyplývá, že úroky na obr. 3 činí za 10 let splácení hypotečního úvěru

140 000,- Kč. Naopak nejnižší úrokové náklady zaplatí klient v případě, jestliže se rozhodne pro způsob degresivního splácení. Z případového modelu vychází, že úroky u degresivní splátky by po 10 letech tvořily sumu 110 000,- Kč (obr. 2).

V praxi se nejčastěji používá anuitní způsob splácení hypotečního úvěru, kde je splátka (anuita) po celou dobu splácení neměnná. Z příkladu se jedná o částku 51 801,- Kč. Tabulka i graf vyjadřuje postupně se měnící poměr úmoru a úroku v jednotlivých letech splácení.

2. HYPOTEČNÍ ÚVĚR V ČESKÉ REPUBLICE

2.1 Právní úprava hypotečního úvěru

V současné době je právní úprava hypotečního úvěrování zakotvena především v zákoně č. 190/2004, Sb. o dluhopisech, který vstoupil v platnost dne 1. 5. 2004, kdy došlo ke vstupu České republiky do Evropské unie.

Zákon definuje hypoteční úvěr v § 28 odst. 3 tímto způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“²

Od 1.1.1993 nabyl v účinnost Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), kterým byl zřízen katastr nemovitostí ČR.

Nemovitost se musí podle odst. 3 nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. [14]

Před vstupem České republiky do Evropské unie byl hypoteční úvěr definován v § 14, odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, jako: „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.*“³

Z této definice vyplývá, že při žádosti o úvěr musela být splněna podmínka účelovosti využití daných finančních prostředků na investice do nemovitosti.

² § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

³ § 14 odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

Podle nově schváleného zákona, který nabyl účinnosti od 1.5.2004, lze hypoteční úvěr využít k libovolnému účelu nejen na investice do nemovitostí. Pokud klient využije hypoteční úvěr k financování bydlení, banka mu nabídne výhodnější úrokové sazby, než v případě odlišného účelu použití úvěrových prostředků.

2.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích

Hypoteční bankovníctví v Čechách se datuje od počátku druhé poloviny 19. století. První hypoteční banka v Čechách vznikla roku 1865 v Praze a nesla název *Hypoteční banka Království českého*. Jednalo se o banku založenou pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

Hypoteční bankovníctví v Československu bylo v meziválečném období koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, které fungovaly jako veřejnoprávní ústavy podléhající doзору zemských správních orgánů. Tyto zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl o takto zúročitelné uložení peněz zájem.

Vedle první Hypoteční banky Království českého v Praze, která byla později přejmenována na Hypoteční banku českou, existovaly další zemské banky. *Zemská banka Království českého* v Praze, která byla založena jako druhá také v 19. století, *Hypoteční banka Markrabství moravského* v Brně založena v roce 1875, *Zemská banka Markrabství moravského* v Brně, *Slezský pozemkový ústav* v Opavě založený roku 1896 a nakonec *Komunální úvěrní ústav* v Opavě.

Hypoteční banky poskytovaly i komunální úvěry refinancované emisemi komunálních dluhopisů. Tyto úvěry se poskytovaly nejen městům a obcím, ale měli na ně nárok i vyšší správní orgány, např. okresy, i některé další veřejnoprávní instituce, které se zabývali např. výstavbou železnic apod.

Hypoteční úvěry bývaly zajišťovány nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V té době podle právní úpravy dlužník ručil za splacení svého hypoteční úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Nominální hodnota vydaných hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout 60 % ceny zastavené nemovitosti a u zemědělských pozemků se nesměly překročit 2/3 z ceny. [8]

Během 2. světové války došlo v oblasti hypotečního bankovníctví k několika změnám. Na základě vládního nařízení č. 242/1941 Sb. z 26.6.1941 došlo ke sloučení zemských ústavů pro komunální a hypoteční úvěry v Zemskou banku pro Čechy a Zemskou banku pro Moravu a Slezsko. Další změny pokračovaly i po skončení války. K Zemské bance pro Čechy byl přiřazen Český akciový hypoteční ústav a k Zemské bance pro Moravu a Slezsko byla přičleněna 1. moravská spořitelna se sídlem v Brně. Postupná centralizace bankovníctví vedla ke vzniku Investiční banky, do které byly včleněny obě zemské banky, Československý reeskontní a lombardní ústav a Slovenská hypoteční a komunální banka.

Po válce už k plnému obnovení hypotečních úvěrů nedošlo a význam hypotečního bankovníctví po roce 1948 ještě více upadal. Dočasný konec hypotečního bankovníctví byl zaznamenán v roce 1964. I přesto, že nabídka hypotečních úvěrů byla přerušena, nic nebránilo v další výstavbě. Stát lidem nabízel jiné možnosti, jak získat potřebné finanční prostředky. Vedle půjčky u Statní spořitelny mohla FO využít státních či stabilizačních příspěvků, PO mohla získat investiční úvěr v rámci úvěrového plánu. Podobným způsobem byla podporována i družstevní bytová výstavba. [12]

Možnost obnovy hypotečního bankovníctví v bývalé Československé federativní republice byla dána v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v části vymezení pojmu a podstaty hypotečních zástavních listů definoval také hypoteční úvěr, a kdy jedna z bank (Československá obchodní banka, a. s.) získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. V té době nebyly připraveny další nezbytné právní ani věcné podmínky, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace. Chyběl i funkční kapitálový trh, bez kterého hypoteční bankovníctví nemůže fungovat. Proto docházelo v 90. letech 20. století pouze ke sporadickému poskytování hypotečních úvěrů.

Startovním impulsem k renesanci českého hypotečního bankovníctví přispěl až zákon č. 84/1995 Sb., zvaný též zákon hypoteční, který novelizoval pět dalších zákonů: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. [8]

2.3 Současný vývoj hypotečního bankovníctví

Hypoteční bankovníctví se v České republice stalo zcela běžnou součástí finančního trhu. Na tomto trhu v současné době působí 17 bankovních domů, které svým potenciálním klientům mohou nabídnout širokou škálu různých druhů hypotečních produktů. Mezi tyto produkty patří hypoteční úvěry na bydlení, nebytové účely a v neposlední řadě neúčelové hypoteční produkty, známé jako americké hypotéky.

Současný hypoteční trh je ovlivněn celosvětovou finanční krizí, která byla mimo jiné zapříčiněna hypoteční krizí v USA v roce 2007. Na americkém hypotečním trhu vzrostly úrokové sazby z jednoho procenta na více než pět procent. V důsledku toho začal růst počet nesplácených hypotečních úvěrů. Na rekordní úroveň se dostal zejména počet rizikových hypoték, které byly poskytovány méně bonitním klientům. Postupně tato situace zapříčinila vyhlášení bankrotu významných finančních institucí specializujících se na rizikové hypotéky, např. New Century Financial, Lehman Brother.

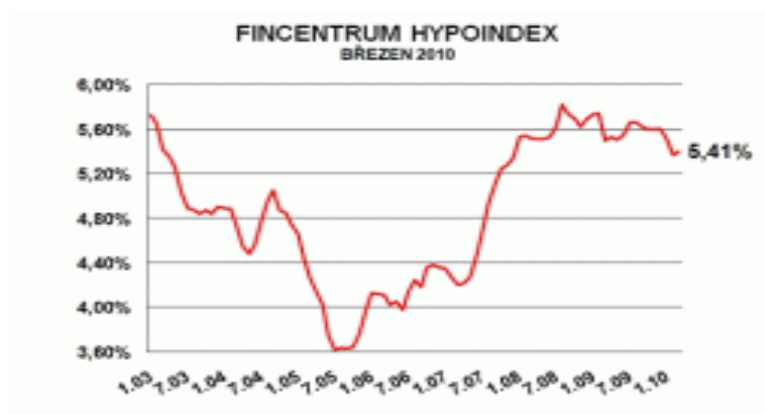
Česká republika zaznamenala největší hypoteční „boom“ v roce 2007, kdy hypoteční trh vzrostl během jednoho roku o 41 %⁴. Příčinou tak vysokého nárůstu hypotečních úvěrů bylo očekávání zvýšení sazby daně z přidané hodnoty, u nichž se předpokládalo zdražení stavebního materiálu a prací určených k výstavbě nemovitostí. K nárůstu hypotečních úvěrů přiměl i očekávaný růst úrokových sazeb v budoucnu. Během tohoto roku představily banky na trhu několik zajímavých novinek v oblasti hypotečních produktů,

⁴ Číselný údaj čerpán: PAPOUŠKOVÁ, R. Hypotéky střízlivýma očima. *Bankovníctví*, září 2008, roč. XVI, č. 9, s. 1. ISSN 1212-4273.

jejichž cílem bylo rozšířit a vylepšit pohodlí klienta při vyřizování hypotečního úvěru.

Hypoteční „boom“ z roku 2007 postupně začal tlumit nástup finanční krize. Důsledkem této krize začalo postupně docházet ke snížení objemů hypotečních úvěrů. Hlavním důvodem postupného snižování objemu hypoték byla zvyšující se úroková sazba, která se v současné době pohybuje okolo 5,41 %⁵. Postupné navyšování úrokové sazby nebylo jediným důvodem, proč objem hypotečních úvěrů začal klesat a hypoteční banky nemohly navázat na předchozí úspěšný rok. V důsledku ekonomické krize musely banky začít být více opatrné a zpřísnit pravidla při poskytování nových hypotečních produktů. Na tuto situaci se klienti žádající o úvěr začali potýkat s případy, kdy jim požadovaná výše úvěru nemohla být poskytnuta.

Zmíněnou úrokovou sazbu za březen 2010 zachycuje Obr. 5.



Obr. 5 Úroveň průměrné úrokové sazby za březen 2010

Zdroj: Fincentrum Hypoindex⁶ [online]. [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW:
<<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2010-banky-po-dlouhe-dobe-prekonaly-7miliardovou-hranici/>>

Z obr. 5 je vidět, že průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů nenavázala na klesající trend z předchozích dvou měsíců a vzrostla o 4 bazické body⁷, tzn., že je na úrovni 5,41 % p.a. V únoru byla úroková sazba ve výši 5,37 % p.a. a vyjadřovala nejnižší hodnotu od prosince 2007. Graf zachycuje, že úroková sazba naposledy mírně klesla v červenci

⁵ www.hypoindex.cz – aktuální úroková sazba za březen 2010

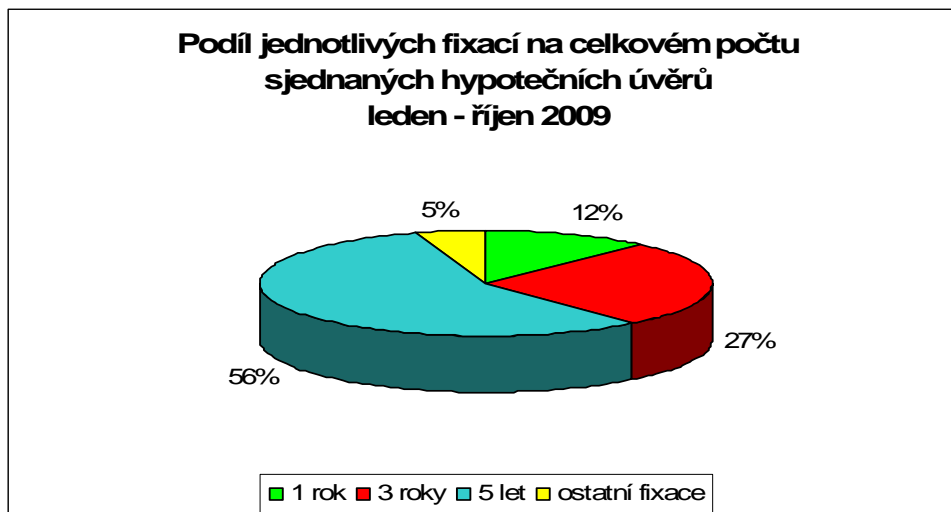
⁶ Ukazatel Fincentrum Hypoindex je vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro FO

⁷ Bazický bod je jednou setinou procentního bodu.

2009, od té doby se až do prosince 2009 držela na úrovni okolo 5,60 % p.a. Graf zachycuje vývoj měnící se úrokové sazby již od roku 2003. Na počátku tohoto roku se úroková sazba odchylovala od současné situace jen o několik bazických bodů. Pohybovala se okolo 5,65 %. Postupně docházelo k jejímu stálému snižování. V polovině roku 2004 došlo opět k přiblížení se 5 % a nejnižší úrovně bylo dosaženo o rok později (2. polovina 2005), kde se průměrná úroková sazba dostala na nejnižší hranici 3,6 % p.a. Této situace však bylo dosaženo v době, kdy česká ekonomika i trh s bydlením zažívali velký růst.

V příloze B je uveden graf, který zachycuje přehledný vývoj úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících loňského roku 2009.

V kapitole 1.4 jsem charakterizovala dobu fixace úrokové sazby. V současné době je na našem trhu největší zájem o hypoteční úvěry s pětiletou fixací. Ve většině případech mají jednoleté fixace vyšší úrokovou sazbu než fixace tříleté nebo pětileté. Není to však pravidlem, některé banky nabízejí nižší úrokovou sazbu u jednoleté fixace než u fixace vyšší. Výše úrokové sazby závisí na výši hodnoty zastavené nemovitosti a individuálním postavení jednotlivých bank na trhu. Myslím si, že pokud je úroková sazba jednoleté fixace vyšší než u delší doby fixace, je to z toho důvodu, že banky očekávají, že krátkodobé zdroje budou dražší než zdroje dlouhodobé. Domnívám se, že banky raději uzavírají hypoteční úvěry na delší dobu fixace úrokové sazby a to z toho důvodu, že zájmem bank je dlouhodobý vztah s klienty a snaha udržet si je co nejdéle.



Obr. 6 Podíl jednotlivých fixací na celkovém počtu sjednaných hypotečních úvěrů v roce 2009 (leden – říjen)

Zdroj: Fincentrum Hypoindex [online]. [cit. 2009-11-26]. Dostupné z WWW:
<<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-rijen-2009-lovecko-sezona-startuje/>>
Vlastní zpracování

Obr. 6 zachycuje procentní podíl jednotlivých fixací, které vycházejí z celkového počtu sjednaných hypotečních úvěrů během ledna až října roku 2009. Vidíme, že největší část zaujímá fixace na dobu 5-ti let, která z celkového počtu představuje více jak polovinu ze všech fixací. 27 % zaujímají 3-leté fixace, po té následují fixace jednoleté a nakonec 5 % představují ostatní doby fixace.

Uvedená tab. 2 zachycuje počty poskytnutých hypotečních úvěrů za jednotlivé roky. V tabulce jsou zachyceny údaje od roku 2002 až po loňský rok 2009.

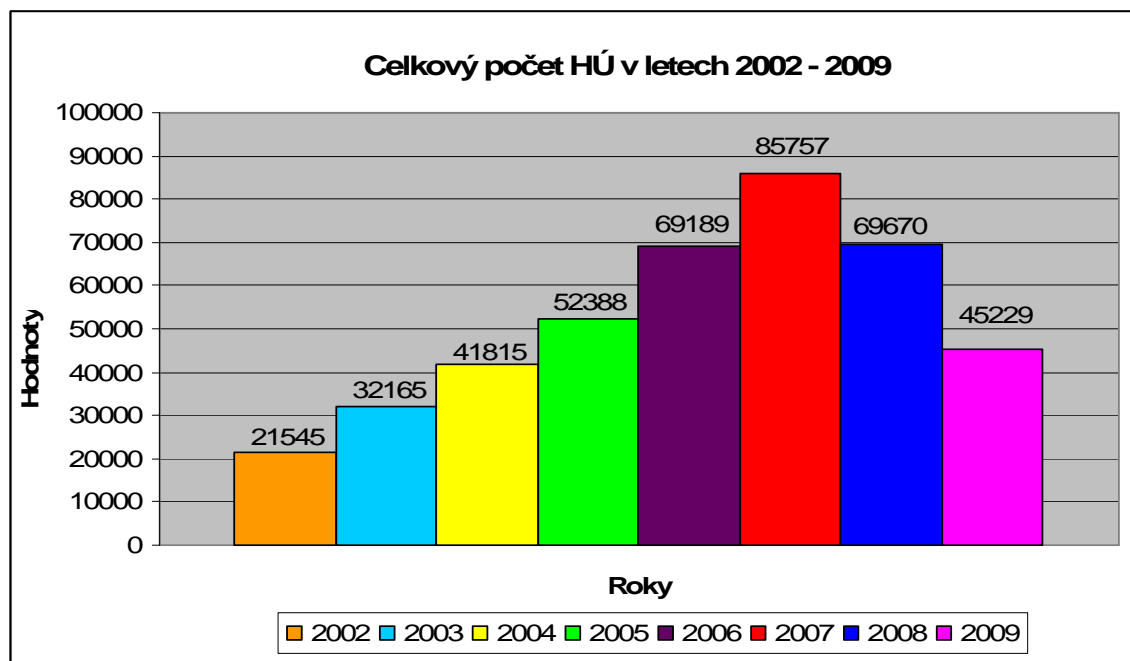
Tab. 2 Počet HÚ za jednotlivé roky 2002 - 2009

Rok	Počet HÚ (ks)			
	Občané	Podnikatelé	Municipality	Celkem
2002	21002	430	113	21545
2003	31478	626	61	32165
2004	40985	774	56	41815
2005	51026	1323	39	52388
2006	67344	1807	38	69189
2007	83344	2383	30	85757
2008	67530	2119	21	69670
2009	44251	932	46	45229

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW:
<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=c6600d6d-d92d-4f5b-b47a-f262ba386362>
 Vlastní zpracování

Celkový počet poskytnutých HÚ za jednotlivé roky je vyjádřen součtem poskytnutých úvěrů jednotlivým skupinám žadatelů. Hypoteční úvěry byly poskytnuty 3 hlavním skupinám – občanům, podnikatelům a municipalitám. Z tabulky vyplývá, že nejvíce úvěrů je vždy poskytnuto občanům. Dále je možno vypořádat, že počty HÚ poskytnutých občanům každým rokem (až do roku 2007) stoupaly. Největšího počtu bylo dosaženo v roce 2007, který byl pro Českou republiku nejsilnějším rokem a počet se vyšplhal na rekordních 83 344 ks HÚ. V následujícím roce 2008 byl zaznamenán pokles o cca 18 800 ks a v roce 2009 klesl počet nově poskytnutých úvěrů ve srovnání s rokem 2007 téměř o polovinu. Hlavním důvodem tak razantního poklesu hypotečních úvěrů od roku 2008 je dopad zmíněné finanční krize, v důsledku které banky zpřísnily pravidla při poskytování HÚ. Stejný vývoj byl zaznamenán i u hypotečních úvěrů poskytujících podnikatelským subjektům. Naopak počet HÚ u municipalit měl opačný vývoj. Od zmíněného roku 2002 počet HÚ postupně klesal. K jeho nárůstu došlo až v loňském roce, kde jeho počet vzrostl o více jak 50 %.

Níže uvedený obr. 7 popisuje součet všech poskytnutých HÚ za jednotlivé roky 2002 až 2009.

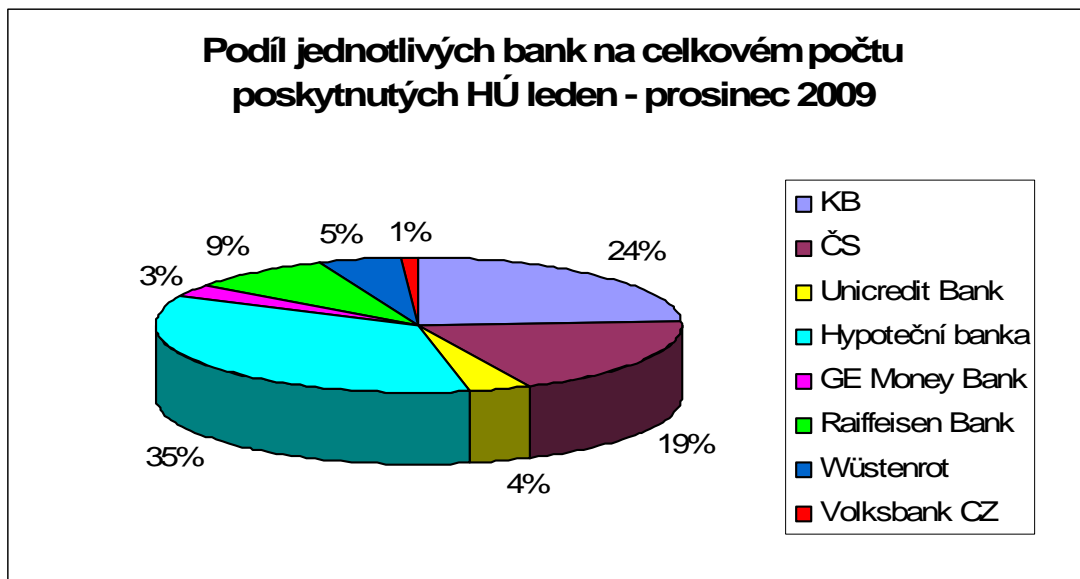


Obr. 7 Celkový počet HÚ v letech 2002 – 2009

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz>>
Vlastní zpracování

Vývoj celkového počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech postupně narůstal. Největší boom v počtu uzavřených smluv byl v České republice zaznamenán v roce 2007, kdy bylo uzavřeno rekordních 85 757 ks HÚ. Následující rok 2008 klesly hypoteční úvěry o 16 087 ks. V roce 2009 došlo k dalšímu poklesu hypotečních úvěrů. V porovnání s rokem 2007 počet HÚ klesl téměř o polovinu, tzn. o 40 528 ks. Hlavní příčinou tak hlubokého propadu byla probíhající finanční krize a vliv rostoucí úrokové sazby, které způsobily tak silný pokles.

Další grafické schéma na obr. 8 zachycuje podíly jednotlivých hypotečních domů, které poskytly hypoteční úvěry v průběhu loňského roku 2009.



Obr. 8 Podíl jednotlivých bank na celkovém počtu poskytnutých HÚ leden – prosinec 2009

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-02-27]. Dostupné z WWW:

<<http://www.mmr.cz>>

Vlastní zpracování

Výše uvedený obr. 8 obsahuje osm největších hypotečních bank, které na českém finančním trhu nabízejí klientům své hypoteční produkty. Během loňského ledna až prosince největší podíl na celkovém počtu HÚ vytvořila Hypoteční banka, jejíž podíl činí 35 % z celkového počtu poskytnutých úvěrů. V tomto podílu jsou započítány i produkty uzavřené v ČSOB a Poštovní spořitelně, jelikož všechny tři bankovní instituce působí ve finanční Skupině ČSOB. Druhé místo patří KB, a. s., jejíž výše podílu tvoří 24 %. Na třetím místě se drží Česká spořitelna, která zaujímá pozici s 19 procentním podílem. Podíly ostatních bank se pohybují mezi 1 % – 9 %.

2.4 Prognóza na rok 2010

Jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, v roce 2009 zaznamenal hypoteční trh hluboký propad. Jediným parametrem, který měl stoupající tendenci, byla úroková sazba. Důvodem růstu úrokové sazby bylo započítávání rizika, které je spojeno se současnou hospodářskou situací. Nezájem občanů o hypoteční úvěry byl způsoben především obavami ze ztráty zaměstnání a nejistotou z nedostatku finančních prostředků nutných ke splácení HÚ.

Mnoho lidí je v situaci, kdy váhá a musí vážně přemýšlet nad dlouhodobými závazky kvůli nejasnému budoucímu vývoji české ekonomiky.

V roce 2010 se očekává, že objem hypotečních produktů mírně poroste. Důvodem zlepšení je očekávané oživení ekonomiky. Vedle růstu úvěrů se podle analytiků očekává další nárůst úrokové sazby. Dalším faktorem, který negativně ovlivní hypoteční trh, bude bezesporu očekávaná kulminace míry nezaměstnanosti. Důsledkem růstu počtu nezaměstnaných bude, podle mého názoru, s největší pravděpodobností vyšší počet nesplacených hypotečních úvěrů, z čehož lze očekávat další nárůst rizikových marží, tedy růst úrokových sazeb.

2.5 Státní podpora hypotečního úvěrování

V současné době stát podporuje poskytování hypotečních úvěrů na bytové potřeby fyzickým osobám formou dotace úrokové sazby a formou možnosti odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob. Cílem podpory státu je, zvýšit dostupnost vlastnického bydlení a tím pomoci při zajištění vlastního bydlení.

První podpora, která je upravena nařízením vlády č. 249/2002 Sb. a novelizována nařízením vlády č. 32/2004 Sb., má formu úrokové dotace, která je poskytována pomocí jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Stát začal tuto státní finanční podporu vyplácet v 90. letech, kdy úrokové sazby dosahovaly až dvouciferných čísel. Naposledy byla tato dotace vyplácena v roce 2005. Poté došlo k poklesu úrokových sazeb pod hranici 5 %, která je nařízením vlády stanovena jako minimální pro poskytování dotace. V roce 2008 úroková sazba vzrostla nad 5 % (konkrétně činila 5,66 %) a díky tomuto nárůstu se státní finanční podpora začala znovu od roku 2009 vyplácet. Výše státní podpory na období od 1.2.2009 do 31.1.2010 činí 1 procentní bod. Státní úroková dotace pokračuje i v tomto roce (od 1.2.2010 do 31.1.2011) a opět bude ve výši jednoho procentního bodu, protože průměrná úroková sazba za loňský rok 2009 byla podle Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 5,64 %.

Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce.

Tab. 3 Výše státní finanční podpory
podle průměrné úrokové sazby

Výše průměrné úrokové sazby p z HÚ	Výše státní finanční podpory (% body)
$p \leq 5\%$	0
$5\% \leq p < 6\%$	1
$6\% \leq p < 7\%$	2
$7\% \leq p < 8\%$	3
$p \geq 8\%$	4

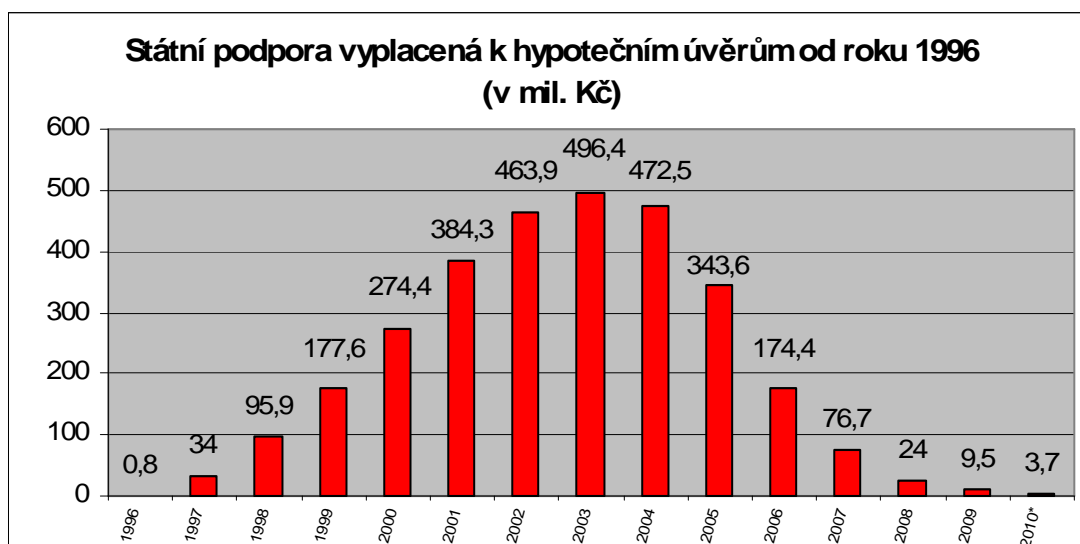
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-12-08].
Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz>> Vlastní zpracování

Úroková dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupe bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Pokud klient žádá o vyšší úvěr, podpora se vztahuje pouze na část do uvedené maximální částky.

Základní podmínky k poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

- Žadatel, který žádá o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner), nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let;
- Žadatel, který požádá o příspěvek (v případě manželů ani jeho partner), nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána;
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.

- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).



Obr. 9 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-03-26]. Dostupné z WWW:

<<http://www.mmr.cz>>

Vlastní zpracování

Obr. 9 popisuje státní podporu vyplacenou k hypotečním úvěrům. V grafu je možné vidět, že výše státní podpory od roku 1996, kdy stát začal státní podporu vyplácet, postupně stoupala a nejvyšší státní podpora byla vyplacena v roce 2003, tj. 496,4 mil. Kč. Poté se výplata státní podpory začala opět snižovat. V letošním roce bylo vyplaceno 3,7 mil. Kč. Údaj zahrnuje období leden až březen 2010.

V příloze C je uveden graf, který zachycuje objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou od roku 1996.

Druhou formou podpory státu je možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob. Novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů umožnila daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně.

Odečet zaplacených úroků provádí osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. Pokud je více účastníků, odečet provádí jen jeden z nich nebo všichni rovným dílem. [3] [6]

[19] [20] [21]

2.6 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční trh lze rozdělit na aktivní a pasivní. Z pohledu banky aktivní strana představuje situaci, kdy banka poskytuje svým klientům hypoteční úvěry a je vůči nim v pozici věřitele. Na pasivní straně opatřují banky zdroje nezbytné k financování daných úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů. V tomto okamžiku je banka vůči svým klientům v roli dlužníka. [5]

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou zvláštním druhem bankovních dluhopisů, jejichž prodejem banky financují poskytování hypotečních úvěrů. HZL může podle zákona č.190/2004 Sb., o dluhopisech emitovat pouze ta banka, která má sídlo na území ČR a vlastní bankovní licenci opravňující k emisi HZL. Hypoteční zástavní listy jsou veřejně obchodovatelnými dluhopisy, jejich obchodování může probíhat přímo u emitenta, tedy na pobočce dané banky, či prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a. s. nebo na RM-systému, který je burzovním trhem zaměřeným na drobné a střední investory. [8]

Hypoteční zástavní listy jsou v České republice upraveny již zmíněným zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Zákon definuje HZL v § 28, odst. 1 tímto způsobem: „*Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.*“⁸

⁸ § 28 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Investor HZL je v pozici věřitele vůči bance a vzniká mu právo na úrok a výplatu nominální částky při jejich době splatnosti. Jmenovitá hodnota a hodnota výnosu HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Výše pohledávky z hypotečních úvěrů nesmí být vyšší jak 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. [11]

Hypoteční zástavní listy byly dříve osvobozeny od daně z příjmů. Od 1. ledna 2008 je úrokový výnos plynoucí z emise hypotečních zástavních listů zdaněn srážkovou daní.

3. REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

3.1 Vymezení pojmu refinancování

Se současným poklesem objemů nově poskytnutých hypotečních úvěrů se do popředí dostává služba refinancování stávajících HÚ, která je významným krokem v průběhu životního cyklu hypotečního úvěru. Refinancování hypotečního úvěru znamená splacení existujícího úvěru novým úvěrem, jehož účelem je investice do nemovitosti.

Hlavní úlohu u refinancování hypotečního úvěru hraje doba fixace úrokové sazby, od které se tato služba odvíjí a je důvodem proč tuto službu klienti podstupují. Při uzavření smlouvy o hypotečním úvěru má klient na výběr, pro jakou dobu fixace úrokové sazby se rozhodne. Na konci zvolené fixační doby má klient na rozmyšlenou, jak s daným úvěrem naloží. Jak už bylo zmíněno v 1. kapitole, klient se může rozhodnout, zda splatí celý úvěr, nebo sníží jistinu jen o určitou část, nebo bude dál pokračovat v pravidelném splácení. Jak se rozhodne, záleží na jeho současných finančních možnostech. Před uplynutím doby fixace banka informuje svého klienta o nabídce nové úrokové sazby. V mnoha případech dochází k nárůstu úrokové sazby oproti sazbě uzavřené na počátku poskytnutí HÚ.

Pouhý nárůst úrokové sazby však není pravidlem, v některých případech banka svým klientům může nabídnout i pokles stávající úrokové sazby. Změna úrokové sazby je především ovlivněna aktuální situací na hypotečním trhu. Výši úrokové sazby může ovlivnit i historie klienta, podle které má stávající banka přehled o pravidelném splácení jednotlivých splátek úvěru. Dále mohu uvést příklad z Komerční banky. V praxi může dojít k situaci, kdy KB uzavře s klientem HÚ PLUS, který je poskytnut na 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Tento druh hypotečního úvěru je spojen s vyšší úrokovou sazbou, protože banka podstupuje větší riziko při půjčení stoprocentní částky úvěru. Při ukončení doby fixace úrokové sazby má klient část půjčeného úvěru splacenou a banka mu může nabídnout hypoteční úvěr KLASIK, který je poskytován na 85 % zástavní hodnoty

nemovitosti. Tento úvěr banka nabízí s nižší úrokovou sazbou, což je pro klienta více přijatelnější varianta, při které může dosáhnout lepších parametrů, tj. nižší úrokové sazby a s ní spojenou nižší výši měsíční splátky.

Během dvou posledních let úroková sazba neustále rostla a tak se v současné době klienti potýkají spíše s vyšší úrokovou sazbou, než kterou uzavřeli na počátku fixace.

Hlavním důvodem, proč přistoupit k refinancování je, že banka nabídne svému stávajícímu klientovi horší podmínky než zcela novému klientovi žádajícímu o nový hypoteční úvěr, a to bez ohledu na řádné placení měsíčních splátek po celou dobu sjednané fixace. V takových případech se klient může začít informovat u konkurenčních bankovních institucí, jaké ony nabízejí úrokové sazby a požadují podmínky při refinancování stávajícího úvěru.

Dalším důvodem, proč se klient rozhodne v době ukončení fixace svůj současný úvěr refinancovat, je snaha o restrukturalizaci stávajícího hypotečního úvěru nebo připsání spoludlužníka. V této situaci by měl klient vyjednávat nejprve se svou stávající bankou a na základě výsledku se popřípadě informovat u jiné banky.

Refinancování hypotečního úvěru má důležitý význam i pro samotné bankovní ústavy. Tato služba je pro ně především zdrojem nových obchodů s potencionálními klienty. Dříve, v období stále se narůstajícího počtu hypotečních úvěrů, této službě banky nevěnovaly příliš velkou pozornost. Nyní se tato služba dostává do popředí a banky se snaží nabídnout takové podmínky, které uspokojí požadavky klientů při refinancování stávajícího hypotečního produktu.

3.2 Současnost refinancování hypotečního úvěru na trhu

Očekávání počtu refinancovaných hypotečních úvěrů, které se předpokládalo pro rok 2009, se nenaplnilo. Odborníci odhadovali, že za výhodnější nabídkou odejde ke konkurenci až 15 000 klientů. Tento počet představuje přibližně 1/4 všech klientů, kterým v loňském

roce končila doba fixace úrokové sazby. Počet refinancových HÚ na konci roku nepřekročil 7000 klientů. Očekávaný odhad byl vyšší o více jak 100 %. Podle mého názoru je hlavním důvodem pozdní oznámení banky o změně úrokové sazby. Podle zjištěných informací např. klienti Komerční banky dostávají oznámení o změně úrokové sazby cca 4 týdny před ukončením dobíhající fixace. Dalším důvodem může být nízká propagace této služby. Stávající klienti nerefincují své úvěry, protože nemají dostatek informací o existenci a možnosti refinancování hypotečního úvěru.

V době, kdy hypoteční trh rostl a dosahoval největších počtů poskytnutých úvěrů, se banky snažily získat co největší tržní podíl a jejich hlavním cílem byli noví klienti. V té době banky spoléhaly na konzervativnost bankovní klientely a tak většina bankovních institucí nepředpokládala, že by se klienti informovali o podmínkách konkurence a následně k ní přešli. Díky tomu docházelo k případům, kdy nový klient získal nižší a výhodnější úrokovou sazbu než bezproblémový klient v době „refixu“ svého úvěru.

V důsledku zpomalení hypotečního trhu a hlubokému úbytku nových klientů se banky snažily změnit svou obchodní politiku. I nadále se snaží aktivně získávat nové klienty, mnohé nespokojené klienty konkurenčních bank, ale také se snaží ochotně vyjednávat i se stávajícími klienty, aby kvůli jejich odchodu ke konkurenci nepřišly o dlouhodobé vztahy. K tomu všemu je nutí velmi silná konkurence v této oblasti.

Z prognózy na rok 2010 vyplývá, že by se refinancování stávajících hypotečních úvěrů mělo stát významnější a více využívanou službou. Podle Hypoindexu končí v tomto roce fixační doba až 50 000 hypotečních úvěrů. V důsledku stagnace nově poskytnutých úvěrů představuje tato skupina klientů refinancujících svůj současný úvěr pro banky velký a zajímavý potenciál.

Většina nespokojených klientů odchází od stávající banky za lákavou nabídkou nižší úrokové sazby a s ní spojenou nižší měsíční výší anuity. V některých případech však ani nižší úroková sazba nezaručí, že celková výše zaplacených nákladů hypotečního úvěru bude na konci jeho splacení nižší, než kdyby klient zůstal u své původní banky. Tuto problematiku bude řešit případová studie.

4. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH BANK REFINANCUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚR

4.1 Česká spořitelna



Česká spořitelna je největší bankou v České republice, eviduje 5,3 milionů klientů a je členem silné středoevropské Erste Group. Na českém kapitálovém trhu patří mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Na svém účtu má i několik ocenění. V soutěži Fincentrum Banka roku získala titul Banka roku v roce 2006, v hlasování veřejnosti byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku. Tento titul Nejdůvěryhodnější banka roku obhájila Česká spořitelna už pošesté v řadě. V žebříčcích hodnotících jednotlivé bankovní produkty se umístila také Ideální hypotéka České spořitelny, která obsadila 3. místo v kategorii hypoték.

4.1.1 Hypoteční produkty České spořitelny

Ideální hypotéka České spořitelny

Ideální hypotéka je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Klient má možnost získat HÚ až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti. Každý klient si může hypoteční úvěr sestavit sám podle svých potřeb. Může si navolit takové služby, které opravdu využije, průběžně si je může doplňovat o nové a naopak může rušit ty, o které už nemá zájem. Žadatel o úvěr si může vybrat ze široké nabídky služeb, které se vztahují k Ideální hypotéce České spořitelny. Mezi služby patří např. pojištění schopnosti splácet, pojištění schopnosti splácet při ztrátě zaměstnání, expresní čerpání nebo zrychlená výstavba. Každá služba je zpoplatněna, některé služby se platí pouze jednorázově dle aktuálního sazebníku, jiné služby se platí měsíčně a mají vliv na snížení úrokové sazby.

Zvýhodněná hypotéka České spořitelny

Principem Zvýhodněné hypotéky je možnost snížení úrokové sazby o 1 procentní bod na polovinu poskytnutého úvěru. Základními podmínkami u tohoto druhu HÚ je doba fixace 5 let, minimální doba splácení 20 let a zvýhodnění je platné na polovinu úvěru, maximálně do výše 3 mil. Kč. Poplatek za vyřízení úvěru je nulový.

Hypotéka na investice

Tento druh hypotečního úvěru je určen FO pro financování nemovitostí, které nejsou určeny k bydlení. Tímto HÚ se mohou financovat nemovitosti s prostory k podnikání, činžovní domy, ubytovací a stravovací zařízení, drobné provozovny, pozemky pro další investice apod. Hypotéka na investice může být poskytnuta až do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti. Klient musí mít vlastní prostředky ve výši minimálně 15 % celkových nákladů.

Hypotéka v hotovosti České spořitelny

Hypotéka v hotovosti je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování zboží a služeb osobní potřeby (např. nákup automobilu, studium v zahraničí) nebo vypořádání společného jmění manželů v rozvodovém řízení. Česká spořitelna výši úvěru převádí přímo na účet klienta nebo je částka vyplacena v hotovosti bez jakéhokoli doložení účelu poskytnutého úvěru. Minimální výše úvěru je 150 000,- Kč a klient může získat max. 80 % hodnoty nemovitosti.

4.2 GE Money CZ



GE Money Bank patří mezi největší české peněžní ústavy. Je univerzální bankou, která disponuje širokou sítí poboček a bankomatů. Finanční skupina GE Money je významnou součástí jedné z největších a kapitálově nejsilnějších společností na světě – General Electric (GE). GE má diverzifikované portfolio průmyslových i finančních firem, které generují vlastní finanční aktiva.

GE Money CZ byla první bankou v ČR, která představila služby jako např. plnohodnotný elektronický výpis z účtu, konsolidaci půjček, možnost refinancování hypoték nebo odměňování klientů penězi za používání platebních karet atd.

Její úspěchy jsou zhodnoceny i na prestižních soutěžích bankovního sektoru. V soutěži Zlatá koruna byly oceněny např. služby konsolidace půjček, refinancování hypoték, konto Genius Active a podnikatelský účet Genius Business Active.

4.2.1 Hypoteční produkty GE Money CZ

Hypotéka NAOPAK

Hypotéka NAOPAK je vhodná pro klienty, kteří si nemovitost teprve hledají. Žadatelé o tento úvěr mají až 6 měsíců na hledání nového bydlení nebo na přípravu rekonstrukce nemovitosti. Výhodou tohoto produktu je, že příjmy žadatel o úvěr dokládá pouze jednou na začátku vyjednávání hypotečního úvěru.

Hypotéka HypoExpres

U tohoto druhu hypotečního úvěru banka nevyžaduje žádný doklad o nemovitosti. Klient má opět 6 měsíců na výběr nemovitosti nebo na přípravu rekonstrukce nemovitosti. Pokud již má nemovitost vybranou, získá závazný a neodvolatelný příslib o výši budoucího HÚ.

Americká hypotéka

Pomocí Americké hypotéky může klient získat 200 000,- až 1 500 000,- Kč. Výše Americké hypotéky se poskytuje do výše 50 % tržní ceny nemovitosti. Klient může ručit více jak jednou nemovitostí najednou. Banka je schopna úvěr schválit do tří pracovních dní. Doba splatnosti hypotečního úvěru je až 20 let.

4.3 Hypoteční banka, a. s.



Hypoteční banka, a. s. nesla dříve název Českomoravská hypoteční banka, a. s., která se stala první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. V roce 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a. s. Tímto krokem se Hypoteční banka dostala do silné finanční Skupiny ČSOB.

Z názvu banky vyplývá, že je specialistou na poskytování hypotečních produktů v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Je zaměřena na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a podnikatelům. Více než dva roky je leaderem českého hypotečního trhu.

Hypoteční banka má na svém účtu několik úspěšných ocenění, které získala za rok 2009. V soutěži Zlatá koruna získala dvě přední umístění. Prvním umístěním byla Stříbrná koruna v kategorii Hypotéky a druhým oceněním byla Bronzová koruna v kategorii Novinky. V obou dvou případech byla oceněna Hypotéka na webu. Hypoteční banka v roce 2009 získala 1. místo v soutěži Banka roku 2009 v kategorii Hypotéka roku.

4.3.1 Hypoteční produkty Hypoteční banky, a. s.

Jako specialista na hypoteční úvěry má Hypoteční banka, a. s. nejširší možnou nabídku svých hypotečních produktů na trhu. Patří sem např. americká hypotéka, předhypoteční úvěr, zelená hypotéka a kombinované hypotéky (úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním a kombinovaný s investicí do cenných papírů).

Hypoteční banka, a. s. nabízí klientům hypoteční úvěr do 70 %, 85 % nebo 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Minimální výše každého hypotečního úvěru je 300 000,- Kč, maximální výše není omezena. Klienti mohou využít progresivního, degresivního nebo anuitního splácení. K vyřízení hypotečního úvěru jsou potřeba pouze 2 doklady – kupní smlouva a potvrzení příjmů.

Zelená hypotéka

Zelená hypotéka je takový typ úvěru, u kterého klient může zažádat o dotaci Zelená úsporám. Podmínkou je, aby se dotace vztahovala k objektu úvěru. Dotaci poskytuje státní fond životního prostředí, který vyhlásil program *Zelená úsporám* s cílem zajistit realizaci opatření vedoucí k úsporám energie a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech, která povedou k okamžitému snížení emisí oxidu uhličitého a nastartování dlouhodobého trendu trvale udržitelného bydlení.

Hypotéka bez doložení příjmu

U tohoto druhu hypotečního úvěru žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru. Hypotéka bez doložení příjmu je poskytována maximálně do 50% zástavní hodnoty nemovitosti a minimální zástavní hodnota požadovaná bankou je 1 milion Kč. Splácení úvěru probíhá formou anuitních či degresivních splátek.

Hypotéka bez poplatků

V případě tohoto produktu nemusí mít klient připravenou hotovost pro úhradu všech potřebných poplatků, které je nutné uhradit při zřizování hypotečního úvěru. Všechny náklady na pořízení hypotečního úvěru jsou zahrnuty v úrokové sazbě. Výhodou tohoto způsobu je, že si klient může snížit daňový základ o tyto náklady spojené s pořízením HÚ. Výše úrokové sazby je tvořena standardní úrokovou sazbou a fixní odchylkou, která je neměnná po celou dobu splácení úvěru.

Hypotéka zpětně

Tento volitelný parametr je nabízen ke všem druhům hypotečních úvěrů, s výjimkou americké hypotéky. Hypotéka zpětně umožňuje zpětně proplatit již dříve čerpané vlastní prostředky, které byly použity na financování objektu, na který je úvěr žádán. Lze zpětně proplatit až 100 % částky výše hypotečního úvěru.

4.4 Komerční banka, a. s.



Komerční banka je od roku 2001 vlastněna finanční skupinou [Société Générale](#). Société Générale je francouzskou finanční skupinou, která v současné době drží pátou příčku největší banky v eurozóně. Skladba obchodních aktivit této skupiny se zaměřuje na tři hlavní oblasti: retailové bankovníctví, správa aktiv a privátní bankovníctví, poslední oblastí je podnikové a investiční bankovníctví.

4.4.1 Hypoteční produkty Komerční banky, a. s.

Hypoteční úvěr KLASIK

Hypoteční úvěr KLASIK lze čerpat až do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Jeho minimální výše činí 200 000,- Kč a splatnost tohoto typu hypotečního úvěru lze sjednat až na dobu 30 let.

Hypoteční úvěr PLUS

Hypoteční úvěr PLUS je poskytován od roku 2003. Úvěr lze čerpat až do výše 100% hodnoty zastavené nemovitosti. Klient se může rozhodnout, jakou si zvolí délku fixace úrokové sazby. Splatnost úvěru je stejná jako u HÚ KLASIK 30 let. Kvůli 100% LTV (tzn. zástavní hodnotě nemovitosti) musí klient počítat s vyšší úrokovou sazbou než u hypotečního úvěru KLASIK.

Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka Komerční banky nese obchodní název pro hypoteční úvěr, který je určen na financování investice do nemovitosti a který umožní klientům pružně reagovat na změny jejich finanční situace v průběhu splácení. Umožňuje zvýšení či snížení splátky v průběhu splácení a odklad až 3 po sobě jdoucích splátek celých anuit. Obě změny lze provádět paralelně. U tohoto typu hypotečního úvěru se vždy musí jednat o financování vlastních bytových potřeb a nesmí být poskytována jako překlenovací hypoteční úvěr.

Flexibilní hypotéka umožňuje klientům vybrat si z následujících možností při využití tohoto úvěru:

- odklad splátek na začátku až o 12 měsíců;
- odklad až 3 po sobě jdoucích kompletních anuitních splátek;
- odklad splátek celých anuit (jistina i úrok);
- zvýšení či snížení měsíční anuitní splátky v průběhu splácení úvěru podle potřeb klienta.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je obchodním názvem pro hypoteční úvěr Komerční banky, který lze použít nejen na investice do nemovitostí, ale současně i na investice, u kterých není účel stanoven. Neúčelovou část úvěru lze použít na cokoliv, např. na nákup vybavení nemovitosti, jako je nábytek, osvětlení apod. Financování však vždy musí souviset s danou nemovitostí. Tento úvěr nelze poskytnout jako překlenovací hypoteční úvěr ani jako zvýhodněný úvěr na refinancování hypoték z jiných bankovních ústavů.

Neúčelová část hypotečního úvěru může činit maximálně 20 % z celkové výše úvěru, max. ve výši 400 000,- Kč.

4.5 Raiffeisen BANK, a. s.



Raiffeisenbank, a.s. (RBCZ) poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 se spojila s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008.

Majoritním akcionářem Raiffeisenbank a. s. je rakouská finanční instituce Raiffeisen International Bank Holding AG, která je dceřinou společností Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (RZB). RZB je mateřskou společností RZB Group a zároveň centrální institucí rakouské Raiffeisen Banking Group (RBG). RBG je největší bankovní skupina v zemi s nejširší distribuční sítí.

Úspěšnou integraci a dynamický růst banky potvrdila celá řada ocenění. V nejprestižnější domácí anketě MasterCard Banka roku získala Raiffeisenbank letos potřetí z posledních čtyř let titul Nejdynamičtější banka roku. Po loňském vítězství v hlavní kategorii Banka roku získala v roce 2009 Raiffeisenbank v této kategorii 3. místo. V soutěži Zlatá koruna banka letos získala první místa v kategorii přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet.

4.5.1 Hypoteční produkty Raiffeisenbank, a. s.

Raiffeisenbank, a. s. má ve své nabídce řadu různých druhů hypotečních úvěrů, např. Hypotéka Klasik, Klasik Plus, Hypotéka naruby, Variabilní hypotéka, Hypotéka Profit, Hypotéka Minimax atd. Výhodou uzavření hypotečního úvěru u Raiffeisenbank, a. s. je nulový poplatek při zřizování. Další zajímavou službou této banky je možnost mimořádných splátek úvěru mimo ukončení doby fixace. Klient může uhradit při předčasném splacení až 25 % z výše nesplacené jistiny.

Hypotéka Klasik

Hypotéku Klasik je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu. Dále lze Hypotéku Klasik využít pro potřeby financování družstevního bytu či nemovitosti určené k individuální rekreaci. Poskytnutí úvěru je možné až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Klienti mohou využít 20 % z celkového úvěru jako neúčelovou část. Poplatek za vyřízení HÚ je nulový.

Hypotéka Profit

Hypotéka Profit je specializovaná na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu. V tomto případě je charakterizována jako hypotéka na investice. Výhodou tohoto úvěru je, že klient může splácet HÚ budoucími příjmy z nájemného. Tyto příjmy se při žádosti o úvěr započítávají k běžným příjmům žadatele a zvyšují mu tak šanci na získání žádaného úvěru. Financování je možné až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Hypotéka Minimax

Hypotéka Minimax je určena ke konsolidaci již stávajících spotřebitelských úvěrů a půjček. Díky tomuto úvěru může klient rozdíl mezi součtem současných dluhů a měsíční splátkou hypotečního úvěru dále ještě investovat nebo spořit. Financování je možné do 65 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Variabilní hypotéka

Variabilní hypotéka je neúčelovou hypotékou s kontokorentním rámcem, která umožní libovolně čerpat a splácet úvěr dle potřeb klienta. Klient sám rozhoduje o tom, jakou výši splátky bance zaplatí. Může čerpat opakovaně a v období čerpání úvěru může využít mimořádných splátek, které jsou zdarma. Další výhodou Variabilní hypotéky je možnost odkladu splátky. Klient si může vybrat ze dvou variant – účelovou variantu, která je financována do 75 % zástavní hodnoty nemovitosti nebo neúčelovou variantu, která je financována až do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Tento úvěrový produkt byl oceněn v prestižní soutěži Zlatá koruna jako novinka roku 2008 a produkt roku 2009.

4.6 Unicredit bank Czech Republic, a. s.



UniCredit Bank Czech Republic a.s. zahájila svoji činnost na českém trhu v roce 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. UniCredit Bank Czech Republic a.s. je silnou a rozvíjející se bankou, která nabízí širokou škálu kvalitních produktů pro firemní i privátní klientelu. Je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance.

4.6.1 Hypoteční produkty UniCredit Bank Czech Republic, a. s.

UniCredit Bank Czech Republic, a. s. má hypoteční produkty rozděleny do tří hlavních skupin. Hypoteční úvěr na bydlení, na jiný účel než bydlení a hypoteční úvěr na cokoliv.

Hypoteční úvěr INDIVIDUAL

U hypotečního úvěru INDIVIDUAL lze nastavit podmínky podle individuálních potřeb klienta. Úvěr má splatnost až 40 let a výše půjčené částky dosahuje až 100 % LTV.

Hypoteční úvěr START

Hypoteční úvěr start umožňuje odklad počátku splácení jistiny až o 1 rok. Splatnost úvěru je max. 40 let a výše částky úvěru je až 100 % LTV.

Hypoteční úvěr PLUS

Zajímavým parametrem hypotečního úvěru PLUS je nulový vstupní a měsíční poplatek v případě, že fixace úrokové sazby je vyšší jak 3 roky a klient se upíše smluvnímu závazku více jak nad 5 let. Výše úvěru dosahuje až 100 % LTV.

Hypotéka na jiný účel než bydlení

Hypotéka na jiný účel než bydlení je poskytována ve výši do 80 % LTV. Její minimální výše je 200 000,- Kč. Doba splatnosti je nižší než u HÚ poskytnutých na bydlení, tj. max. 30 let. Hypoteční úvěr lze poskytnout např. na pronájem.

4.7 Volksbank CZ, a. s.



Volksbank CZ, a. s. úspěšně působí na českém trhu již od roku 1993. Jejím hlavním akcionářem je Volksbank International AG, která je dceřinou společností Volksbank AG.

Filozofie obchodní strategie Volksbank vychází z orientace na klienta a jeho individuální potřeby a požadavky, nabízí služby „šité na míru“ těchto potřeb.

4.7.1 Hypoteční produkty Volksbank CZ, a. s.

Volksbank CZ, a. s. patří mezi bankovní ústavy, které svým potencionálním klientům mohou nabídnout ze široké škály hypotečních produktů.

Standardní hypoteční úvěr

Standardní hypoteční úvěr je poskytován fyzickým osobám starším 18 let s trvalým pobytem na území ČR. Jeho minimální výše pořízení je 300 000,- a může být financován až do 100 % tržní hodnoty nemovitosti. Standardní doba fixace je 1, 3 a 5 let, ovšem výběr závisí na požadavcích klientů. Splátky mohou být rozloženy až na 40 let podle finanční situace klienta. V případě zájmu klienta lze odložit splátky až na 24 měsíců od prvního čerpání úvěru. Podmínkou získání hypotečního úvěru je vedení běžného účtu u Volksbank CZ, a. s.

Hypoteční úvěr s kreditní kartou

Teto hypoteční úvěr spočívá v automatickém nastavení výše úvěrového rámce u kreditní karty bez nutnosti zástavy nemovitosti. Neúčelová část úvěrového rámce kreditní karty činí maximálně 5 % z celkové výše hypotečního úvěru. Úvěrový rámec na kreditní kartě může být využit k libovolnému použití např. k uhrazení poplatku za zpracování hypotéky apod.

Z komparace jednotlivých bankovních domů a jejich nabízených hypotečních úvěrů mohu uvést, že nejširší nabídku svých produktů nabízí Hypoteční banka, která je na českém trhu největším specialistou tohoto produktu. Na základě jejích výsledků je leaderem českého hypotečního trhu. Podle mého názoru má nejpríjemnější podmínky při poskytování hypotečního úvěru jako jsou např. poplatky při vyřizování úvěru, výše úrokové sazby, potřebné doklady aj. Za velkou výhodu považuji možnost nastavení hypotečního úvěru tak, aby byl klientovi poskytnut „na míru“. V současné době tento trend začíná nabízet více konkurenčních bank jako např. Česká spořitelna, Volksbank. Širokou nabídku produktů nabízí svým potencionálním klientům také Raiffeisen Bank, která se však podle srovnatelných parametrů a zjištěných informací řadí mezi banky s vyššími náklady spojeními s poskytnutím daného hypotečního úvěru.

Po srovnání jednotlivých sazebníků a tabulek s úrokovými sazbami vybraných bankovních domů lze shrnout, že současný hypoteční trh tvoří mnoho konkurujících bankovních ústavů, které se snaží svými produkty a cenovými nabídkami oslovit co nejvíce klientů. Lze konstatovat, že mezi největší poskytovatele patří tři hlavní bankovní ústavy –

Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. Ostatní banky zaujímají méně silné pozice a svými strategiemi a plány se snaží zvětšit svůj podíl na hypotečním trhu a vyrovnat se současným leaderům.

5. KOMPARACE VÝPOČTU REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA MODELOVÉM PŘÍKLADU

Pro svou diplomovou práci jsem navrhla průzkum možnosti refinancování stávajícího hypotečního úvěru u jednotlivých bank. Předmětem průzkumu bylo získání potřebných informací, které jsou nutné pro srovnání jednotlivých parametrů důležitých při rozhodování o možném refinancování stávajícího hypotečního úvěru. Pro výzkum jsem si vybrala 7 bankovních institucí, které jsou podrobněji popsány v předešlé kapitole. Tyto banky jsem do průzkumu zařadila proto, že mi poskytly dostatek informací k dané problematice a dle podílu na počtu poskytnutých úvěrů v České republice se řadí mezi největší.

Případová studie obsahuje tři hlavní části výpočtů hypotečního úvěru. Modelový případ je postaven na původním hypotečním úvěru, který byl poskytnut u nejmenované banky s dobou splatnosti na 20let. V důsledku ukončení pětileté doby fixace úrokové sazby jsem se zajímala o nové podmínky a parametry, které nabízí konkurenční banky na trhu hypotečních produktů. U každé banky bude vypočtena nová výše měsíční splátky hypotečního úvěru na zbývající část nesplaceného původního úvěru pomocí zjištěných informací. U jednotlivých bank budou porovnány individuální podmínky, které má každá banka u této služby nastaveny. Dále budou porovnávány aktuální úrokové sazby, od kterých se bude odvíjet výše anuity a další související poplatky. Nabídky jednotlivých bankovních institucí budou vyhodnoceny pomocí tabulek a poté bude navržena nejvýhodnější varianta, z které vyplyne, zda se refinancování vyplatí nebo bude výhodnější zůstat u stávající banky a pokračovat ve splacení stávajícího úvěru.

Jelikož se v oblasti hypotečního úvěrování jedná o vysoce konkurenční trh, kde dochází k neustálým změnám v důsledku boje o klienta, je důležité uvést, že úrokové sazby a ostatní ukazatele jsou v modelových příkladech zpracovány za podmínek zjištěných k 26.2.2010.

5.1 Základní parametry původního a nového hypotečního úvěru

Základní informace o případové studii

Původní úvěr (2005)

Splatnost původního hypotečního úvěru	20 let
Fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	4,01 % p.a.

Klient měl zájem o úvěr ve výši 1 500 000,- Kč a při žádosti o úvěr disponoval s vlastními prostředky v hodnotě 265 000,- Kč. Banka poskytla HÚ na 85% hodnoty zastavené nemovitosti.

Parametry HÚ

Výše hypotečního úvěru	1 500 000,- Kč
Vlastní prostředky	265 000,- Kč
Výše zajištění	1 725 000,- Kč
Úroková sazba	4,01 % p.a.

Měsíční splátka

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,500\,000 * \{ [0,003341667 (1 + 0,003341667)^{240}] / [(1 + 0,003341667)^{240} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,098,-\,Kč}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

A ... anuita

HÚ... hypoteční úvěr

i ... úroková sazba

$$i = 4,01 / 100 / 12 = 0,003341667$$

n ... počet období (měsíce)

$$n = 20 * 12 = 240$$

Klient platil měsíční splátku ve výši 9 098,- Kč při úrokové sazbě 4,01 % p.a. Před ukončením pětileté doby fixace úrokové sazby mu banka oznámila novou úrokovou sazbu, která byla ve výši 5,37 % p.a. Rozdíl tak činí **1,36** procentního bodu.

Pomocí umořovacího plánu a potřebných vzorců (viz. kapitola 1.8) jsem nejprve vypočítala částku, kterou klient splatil za 5 let. V příloze D je uveden umořovací plán po jednotlivých měsících splácení. Tab. 4 zahrnuje součty jednotlivých měsíčních splátek za každý rok.

Tab. 4 Umořovací plán po 5-ti letech splácení

Rok	Umořovací plán původního hypotečního úvěru		
	Úmor	Úrok	Anuita
1	49 932	59 239	109 171
2	51 972	57 199	109 171
3	54 095	55 077	109 171
4	56 304	52 867	109 171
5	58 604	50 567	109 171
Celkem	270 907	274 949	545 856

Zdroj: Vlastní zpracování

Uvedená tabulka zachycuje, že celkový součet již splaceného úvěru po pěti letech pravidelného splácení činí 270 907,-

Zbývající nesplacená část HÚ po 5-ti letech splácení

$1\,500\,000 - 270\,907 = \underline{1\,229\,093,- \text{ Kč.}}$

Pro zjednodušení jsem zbývající nezaplacenou částku úvěru zaokrouhlila na 1 200 000,- Kč a zbývající částku 29 093,- Kč považuji za mimořádnou splátku v době ukončení fixace úrokové sazby.

Následné refinancování původního úvěru (2010)

Splatnost hypotečního úvěru	15 let
Fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	dle aktuální nabídky banky

Měsíční splátka po ukončení doby fixace

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 * \{ [0,004475 (1 + 0,004475)^{180}] / [(1 + 0,004475)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,723,-\,Kč}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

A ... anuita

HÚ... hypoteční úvěr

i ... úroková sazba

$$i = 5,37 / 100 / 12 = 0,004475$$

n ... počet období (měsíce)

$$n = 15 * 12 = 180$$

Následující Tab. 5 popisuje jednotlivé podmínky, sazby a částky pojištění každé zkoumané bankovní instituce.

Tab. 5 Podmínky a parametry při refinancování hypotečního úvěru u jednotlivých bankovních ústavů

Podmínky při refinancování HÚ	Původní banka	Česká spořitelna	GE Money	Hypoteční banka	Komerční banka	Raiffeisen Bank	Unicredit Bank	Volksbank
Doklady		Potvrzení o příjmu Původní odhad nemovitosti (+ 3 fotografie) Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	3 poslední bankovní výpisy Původní odhad nemovitosti (+ 3 aktuální fotografie) Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	3 poslední bankovní výpisy Původní odhad nemovitosti Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	Potvrzení o příjmu Původní odhad nemovitosti - není podmínkou Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	Potvrzení o příjmu Původní odhad nemovitosti (+ aktuální fotografie) Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	3 výplatní pásky Potvrzení o příjmu Původní smlouva o HÚ Výpis z katastru nemovitostí	Potvrzení o příjmu 3 poslední bankovní výpisy Poslední výpis z úvěrového účtu Původní smlouva o HÚ Původní odhad nemovitosti (+ aktuální fotografie) Výpis z katastru nemovitostí
Zpracování úvěru	x	x	x	x	x	x	4 000,-	999,-
Odhad	x	x	x	x	x	x	4 500,-	x
Správa a vedení ÚÚ	150,-	200,-	150,-	150,-	150,-	150,-	150,-	150,-
Zajištění (%)	85%	80%	80%	70%	85%	90%	85%	80%
Úroková sazba	5,37%	5,24%	5,09%	5,19%	5,24%	5,89%	4,84%	4,79%
Rizikové životní poj.	450,-	591,-	477,-	524,-	429,-	506,-*	506,-*	506,-*
Pojištění nemovitosti	145,-	153,-*	153,-*	200,-	133,-	125,-	153,-*	153,-*

Zdroj: Vlastní zpracování

* v tabulce jsou, ze zjištěných údajů, uvedeny průměrné hodnoty

V rámci průzkumu jsem u každé banky zjišťovala srovnávací parametry, které jsou důležité při refinancování hypotečního úvěru.

Nejdříve jsem zjišťovala, jaké všechny doklady potřebují jednotlivé banky při žádosti o refinancování úvěru. Rozdíly v požadovaných dokladech jsou minimální. Původní odhad o nemovitosti a s ním doložené aktuální fotografie vyžadují všechny banky kromě Unicredit Bank, která si odhad nemovitosti provádí sama a účtuje si za něj jako jediná banka poplatek (4 500,- Kč). U Komerční banky může klient původní odhad nemovitosti doložit, ale není podmínkou, jelikož i tato banka si provádí na základě svých odhadců nový odhad, s tím rozdílem, že je při refinancování prováděn zdarma. Dále každá banka vyžaduje výpis z katastru nemovitostí a původní smlouvu o stávajícím hypotečním úvěru. U většiny bank musí klienti doložit potvrzení o výši příjmu od svého zaměstnavatele. Výjimku můžou klienti očekávat u Hypoteční banky, které stačí pouhé 3 poslední bankovní výpisy, podle kterých zjistí bonitu klienta. Potvrzení o příjmu není nutné ani u GE Money, v případě, že je stávající úvěr splácen 11 po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Volksbank navíc vyžaduje výpis z úvěrového účtu, podle kterého si kontroluje, jak klient splácí svůj dosavadní úvěr.

Poplatek za zpracování úvěru si účtuje Unicredit Bank, jehož výše je 4 000,- Kč a Volksbank za 999,- Kč. Ostatní banky zpracování úvěru u refinancování provádějí zdarma. Podle mého názoru je poplatek u Unicredit Bank příliš vysoký a mnoho klientů tato výše odradí, pokud se jiné banky prezentují nulovým poplatkem za zpracování daného úvěru.

Odhad nemovitosti je zpoplatněn pouze u Unicredit Bank, o kterém jsem se zmínila viz výše.

Nejvyšší poplatek za správu a vedení úvěrového účtu má ve svém sazebníku Česká spořitelna, ostatní banky si účtují stejný poplatek ve výši 150,- Kč.

Nejnižší procento zajištění nabízí Hypoteční banka, která klientům půjčí max. 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (dále jen LTV). Naopak nejvyšší procento zajištění nabízí Reiffeisen Bank, tj. 90 % LTV.

Za další podstatný parametr považuji úrokovou sazbu, která v tomto průzkumu zaujímá důležitou roli. Je nezbytné uvést, že všechny úrokové sazby jsou sníženy o možné slevy, které každá banka svému klientovi může nabídnout. Zejména se jedná o slevu za vedení běžného účtu a uzavřené rizikové životní pojištění u dané banky. Tyto produkty nejsou většinou podmínkou, ale pokud se pro ně klient rozhodne, sníží se mu, díky jejich uzavření, výše úrokové sazby. Výše slev za jednotlivé produkty jsou uvedeny v Tab. 6.

Tab. 6 Slevy ovlivňující výši úrokové sazby

Uzavřený produkt	ČS	GE	HB	KB	RB	Unicredit Bank	Volksbank
	Sleva (v procentních bodech)						
Běžný účet	0,10	0,60	0,15	0,30	*	0,15	x
Pojištění	0,15	x	0,10	0,10	0,10	0,30	0,15
Kreditní karta	x	x	x	x	x	0,15	x

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.: * údaje nebyly poskytnuty

x beze slevy

Z Tab. 5 vyplývá, že nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Reiffeisen Bank, tj. 5,89 % (označena červeně). Podle mého názoru je tato sazba nevyšší z důvodu, že banka nabízí nejvyšší procento z hodnoty zastavené nemovitosti. Proto si půjčenou částku jistí vyšším procentem při splácení. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Volksbank, tj. 4,79 % (označena zeleně).

Poslední údaje, které jsem zjišťovala, byly částky rizikového životního pojištění a povinného pojištění nemovitosti, které vyžaduje každá banka. Není podmínkou, že musí být pojištění nemovitosti uzavřeno u pojišťovny, která spolupracuje s konkrétní bankou. Pokud má klient nemovitost pojištěnou u jiné pojišťovny, musí být však pojistka vinklována ve prospěch banky, která poskytne úvěr.

Částky těchto dvou pojištění se mi nepodařilo zjistit u žádné banky. Proto jsou v tabulce uvedeny jako průměrné hodnoty ze zjištěných údajů. Nejlevnější rizikové životní pojištění nabízí GE Money (477,- Kč), naopak nejdražší je nabízeno v České spořitelně (591,- Kč). Nejnížší pojištění nemovitosti je u Komerční banky (133,- Kč) a nejdražší pojištění nabízí Hypoteční banka (200,- Kč).

Na základě zjištěných informací uvedených v Tab. 5 jsem vypočítala náklady a celkovou výši hypotečního úvěru, které by činily sumu za zbylých 15 let u jednotlivých zkoumaných bank.

5.2 Výpočet nákladů a celkové výše refinancovaného hypotečního úvěru u České spořitelny

Následující kapitola obsahuje výpočet měsíční splátky dle dané výše úrokové sazby, kterou nabízí Česká spořitelna při „refixu“ stávajícího hypotečního úvěru. V kapitole 5.1 jsem uvedla, že zbývajících nesplacená část hypotečního úvěru bude činit 1 200 000,- Kč.

Měsíční splátka

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 * \{ [0,0043667 (1 + 0,0043667)^{180}] / [(1 + 0,0043667)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,641,-\,Kč}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

A ... anuita

HÚ... hypoteční úvěr

i ... úroková sazba

$$i = 5,24 / 100 / 12 = 0,0043667$$

n ... počet období (měsíce)

$$n = 15 * 12 = 180$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$200 * (15 * 12) = 36\,000,-\,Kč$$

Rizikové životní pojištění

$$591 * (15*12) = 106\,380,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$153 * (15*12) = 27\,540,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$9\,641 * (15*12) = 1\,735\,380,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,735\,380 - 1\,200\,000 = 535\,380,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$36\,000 + 106\,380 + 27\,540 + 535\,380 = \underline{\underline{705\,300,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$705\,300 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,905\,300,- \text{ Kč}}}$$

Stejným způsobem jsou vypočítány náklady u zbylých 6 bank. Jejich propočty jsou uvedeny v příloze E. Pro porovnání nákladů každé banky jsem vypracovala souhrnnou tabulku, která zachycuje jednotlivé náklady každé banky, viz Tab. 7 Náklady a celková výše hypotečního úvěru při refinancování u jednotlivých bankovních ústavů.

Tab. 7 Náklady a celková výše hypotečního úvěru při refinancování u jednotlivých bankovních ústavů

Náklady a celková výše hypotečního úvěru		Původní banka	ČS	GE	HB	KB	RB	Unicredit Bank	Volksbank
1	Poplatek za zpracování	x	x	x	x	x	x	4 000,-	999,-
2	Poplatek za ocenění nemovitosti	x	x	x	x	x	x	4 500,-	x
3	Poplatek za správu a vedení ÚÚ	27 000,-	36 000,-	27 000,-	27 000,-	27 000,-	27 000,-	27 000,-	27 000,-
4	Rizikové životní pojištění	81 000,-	106 380,-	85 860,-	94 320,-	77 220,-	91 080,-	91 080,-	91 080,-
5	Pojištění nemovitosti	26 100,-	27 540,-	27 540,-	36 000,-	23 940,-	22 500,-	27 540,-	27 540,-
6	Úroky	549 960,-	535 380,-	518 280,-	529 620,-	535 380,-	610 080,-	490 200,-	484 620,-
7	Celkové náklady úvěru (Σ ř.1 až ř.6)	684 060,-	705 300,-	658 680,-	686 940,-	663 540,-	750 660,-	644 320,-	631 239,-
8	Výše úvěru (úmor)	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-	1 200 000,-
9	Anuitní splácení (Σ ř.6 + ř.8)	1 749 960,-	1 735 380,-	1 718 280,-	1 729 620,-	1 735 380,-	1 810 080,-	1 690 200,-	1 684 620,-
10	Celková částka úvěru (Σ ř.7 + ř.8)	1 884 060,-	1 905 300,-	1 858 680,-	1 886 940,-	1 863 540,-	1 950 660,-	1 844 320,-	1 831 239,-

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedená Tab. 7 obsahuje souhrn jednotlivých propočtů nákladů a celkové výše úvěru u vybraných bankovních ústavů. Náklady a celková výše hypotečního úvěru je vypočtena pro zbývajících 15 let splácení úvěru za předpokladu neměnných podmínek.

V případě rozhodnutí klienta být věrný své původní bance, by celková částka úvěru po 15-ti letech činila 1 884 060,- Kč, při nově nabídnuté úrokové sazbě 5,37 %. Z analýzy vyplynulo, že původní banka, v porovnání s ostatními bankovními domy, nabízí služby, které ji řadí do středu žebříčku porovnávaných bank.

Nejvýhodnější úrokovou sazbu nabídla Volksbank, jejíž nabídka činila 4,79 %. Česká spořitelna, stejně jako Komerční banka, nabídly úrokovou sazbu ve stejné výši 5,24 %. Ovšem po výpočtu nákladovosti úvěru bylo zjištěno, že nabídka České spořitelny je o 41 760,- Kč dražší než nabídka Komerční banky. Nejvyšší úrokovou sazbu nabídla Raiffeisen Bank, která refinancování případového úvěru poskytuje při úrokové sazbě 5,89 %. Za výhodu se dá považovat, že má klient možnost, u této banky, získat až 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, avšak po detailním propočtu všech nákladů souvisejících s refinancováním úvěru, je pro něj tato varianta nejnákladnější.

Velice zajímavým zjištěním je, že jediné dvě banky, ačkoliv při refinancování stávajícího úvěru účtují klientům poplatek za zpracování či ocenění nemovitosti, dosáhly v porovnání s konkurencí nejlepších výsledků v rámci průzkumu.

Unicredit Bank, která si účtuje poplatek jak za zpracování úvěru (4 000,- Kč), tak za ocenění nemovitosti (4 500,- Kč), nabízí klientům, kteří mají zájem o refinancování svého úvěru, úrokovou sazbu ve výši 4,84 %. Celkové náklady úvěru by činily 644 320,- Kč a v součtu výše půjčeného úmoru, by klient za stávající úvěr zaplatil 1 844 320,- Kč.

Po propočtech a jejich následném zanalyzování u vybraných bankovních domů vyplývá, že nejvhodnější bankou v rámci tohoto průzkumu se stala Volksbank, která překvapivě i přes poplatek za zpracování úvěru dosáhla, díky své nejvýhodnější nabízené úrokové sazbě, nejnižších nákladů při poskytnutí daného úvěru. Celkové náklady úvěru by činily 631 239,- Kč a celková částka úvěru by po 15-ti letech splácení byla

ve výši 1 831 239 Kč. Ze srovnání nabídek původní banky a Volksbank, která nabídla nejnižší úrokovou sazbu, vyplývá, že v případě klientovy aktivní neinformovanosti u jiných bankovních institucí a neakceptace nabídky Volksbank, by u své stávající banky zaplatil o 52 821,- Kč více.⁹

V teoretické části této práce jsem nastínila možnost snížit stávající úrokovou sazbu u své „domácí“ (původní) banky. V drtivé většině případů se banky snaží udržet si své klienty a úrokovou sazbu jim posléze sníží. Podle mého názoru je snížení o 1,36 procentního bodu poměrně značné, a proto se domnívám, že i v případě snahy banky vyhovět klientovi v rámci jeho požadavků by stávající úrokovou sazbu nesnížila o více jak již výše zmíněného 1,36 procentního bodu.

V rámci průzkumu jsem vycházela z předpokladu, že nabídnutou sazbu banka již žádným způsobem nezmění.

V Tab. 8 jsou jednotlivé bankovní domy seřazeny od nejnižší po nejvyšší nabízenou celkovou částku úvěru.

Tab. 8 Pořadí jednotlivých bank dle celkové výše úvěru

Pořadí	Banka	Celková výše úvěru
1.	Volksbank	1 831 239,-
2.	Unicredit Bank	1 844 320,-
3.	GE Money	1 858 680,-
4.	Komerční banka	1 863 540,-
5.	Původní banka	1 884 060,-
6.	Hypoteční banka	1 886 940,-
7.	Česká spořitelna	1 905 300,-
8.	Raiffeisen Bank	1 950 660,-

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkovou výši úvěru tvoří součet celkových nákladů úvěru (tj. poplatek za zpracování úvěru, poplatek za ocenění nemovitosti, poplatek za správu a vedení úvěrového účtu, rizikové životní pojištění, pojištění nemovitosti a úroky) a úmoru.

⁹ Výsledky vycházejí z předpokladu, že podmínky jsou neměnné.

ZÁVĚR

Předkládaná diplomová práce je obrazem uceleného pohledu na současný hypoteční trh a možnosti financování hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám. Práce v sobě dále koncipuje charakteristiku a srovnání služeb jednotlivých bankovních domů nabízejících hypoteční produkty k financování a investování do nemovitostí.

Pořízení vlastní nemovitosti je, z pohledu úspor klienta, finančně nejvýhodnějším způsobem řešení problematiky bydlení. Rozdíl mezi celkovými náklady na bydlení při platbě nájemného a při pořízení bydlení vlastního, je značný. Většina klientů používá k financování bydlení hypoteční úvěr, případně úvěr ze stavebního spoření. Samotný trh s úvěrovými produkty, který financování bydlení umožňuje, je v posledních letech výrazně ovlivněn narůstajícím zájmem o nemovitosti.

Cílem diplomové práce bylo analyzovat možnosti refinancování stávajícího hypotečního úvěru poskytnutého fyzickým osobám u vybraných bankovních institucí.

Práce je uspořádána od obecných charakteristik hypotečního úvěru. Dále směřuje k detailnějším informacím a k vyhodnocení jednotlivých parametrů hypotečních úvěrů, získaných v rámci praktické části. Také komparuje informace, které klienti bankovních domů posuzují při výběru refinancování stávajícího hypotečního úvěru.

V první, ryze teoretické části, jsem charakterizovala hypoteční úvěr a pojmy s danou problematikou spojené. Domnívám se, že samotná historie hypotečního úvěru je poměrně zajímavá. Kořeny hypotečního úvěrování sahají dokonce až do starověkého Řecka. Za dobu své existence prošel hypoteční úvěr několika důležitými etapami vývoje, které ho přeměnily do podoby, kterou vnímáme dnes. Myšlenka a principy hypotečního úvěru tak nejsou výplodem moderní doby, protože existovaly již v době formování našich předcházejících dějin. Na základě vlastních modelových příkladů poskytuji přehled o nákladovosti hypotečního úvěru při různých dobách splatnosti, zejména z pohledu zaplacených úroků a skutečně čerpané částky.

Následující kapitola se zaměřuje na problematiku hypotečního úvěru v podmínkách České republiky. Definuje právní úpravy hypotečního úvěru, zabývá se vývojem, současným stavem a prognózou vývoje hypotečního bankovníctví. Hypoteční bankovníctví se v České republice významněji rozvinulo až po roce 1995, kdy vzniklo nové legislativní prostředí, které pomohlo obnovit tuto formu financování a investování do vlastního bydlení. Okruh klientů a poskytovatelů hypotečních produktů byl z počátku velmi malý, ale postupem času se významně rozšířil, zejména u úvěrů poskytovaných fyzickým osobám na investice do nemovitostí. Poptávka a objem poskytnutých hypotečních úvěrů neustále rostly. Na trh vstupovaly stále nové bankovní domy a nabídka pro klienty se dramaticky zvyšovala až do roku 2007, kdy hypoteční trh zaznamenal největší „boom“. V té době byly hypoteční úvěry přístupnější stále širšímu okruhu potenciálních klientů. Hlavní roli tehdy hrál ekonomický růst a s ním spojené rostoucí příjmy obyvatel a také rostoucí nabídka kvalitních nemovitostí. V kapitole je dále nastíněna problematika státní podpory hypotečního úvěrování a hypotečních zástavních listů v České republice.

Třetí kapitola vymezuje a definuje pojem refinancování hypotečního úvěru a poskytuje přehled dané služby na českém trhu v současnosti. Refinancování hypotečního úvěru je, z mého pohledu, významným krokem v rámci životního cyklu úvěru, který napomáhá řešit finanční zatížení klienta.

Charakteristika jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů vybraných bankovních domů je obsažena ve čtvrté kapitole. Z analýzy jednotlivých nabídek bankovních domů vyplývá, že nabídka úvěrových produktů je velmi rozsáhlá a potenciální klient má širokou možnost výběru. Bankovní domy svými nabídkami reagují na současnou tržní situaci a snaží se klienty přilákat a udržet různými marketingovými strategiemi, zvýhodněnými akcemi či osobnějším přístupem.

V případové studii diplomové práce jsem analyzovala možnosti refinancování stávajícího hypotečního úvěru u vybraných bankovních domů. Z vlastní zkušenosti vím, že poskytování informací bankovních ústavů studentům neprobíhá snadno. Především z důvodu časové náročnosti bankovních poradců, ale občas i jejich mírné neochoty. Pro získání potřebných informací od jednotlivých finančních domů jsem se rozhodla, vydávat

se za fiktivní a potencionální klientku zajímající se o způsob a možnosti refinancování stávajícího hypotečního úvěru.

Z průzkumu, který jsem provedla, jsem dle zjištěných informací vyhodnotila jako nejvhodnější variantu pro refinancování stávajícího modelového hypotečního úvěru u bankovního domu Volksbank, jehož nabídka byla oproti konkurenčním subjektům nabízející službu refinancování hypotečního úvěru, v uvedené situaci, pro klienta nejméně nákladnou.

V kontextu celosvětové hospodářské krize přibývá počet lidí bez práce a na ČR, stejně jako na trh s hypotečními úvěrovými produkty, dopadají důsledky ekonomické krize. Zájemci o hypoteční úvěr si v současné době více vybírají. Hypoteční úvěry a jejich poskytování je pro banku i klienta dlouhodobým vztahem, o který bude neustálý zájem. Dnešní situace vyšších úrokových sazeb má některé zajímavé aspekty, protože vede k vyšší informovanosti klientů. Klienti se častěji zajímají o výhodnosti konkrétních nabídek a pravdou je, že současná a obtížně predikovatelná situace na nemovitostním trhu, je dalším důvodem k větší opatrnosti. Na tuto situaci samozřejmě reagují i bankovní domy, zejména poklesem cen poplatků. Vhodné je zmínit, že na jednotlivých položkách poplatků lze ušetřit mnoho desítek tisíc korun a logicky se tak hypoteční úvěr stává o mnoho dostupnější.

Předpokládám, že budoucí vývoj v oblasti hypotečních úvěrů bude směřovat k většímu důrazu na specifické požadavky klientů a celkovému přizpůsobování hypotečních úvěrů „na míru“. Domnívám se, že v důsledku událostí souvisejících s celosvětovou hospodářskou recesí a poklesu zájmu o financování a investování do nemovitostí, budou bankovní domy financovat potřeby klientů jednodušeji a rychleji a dále budou věnovat větší pozornost bonitě klienta, dle mého názoru spíše na úkor dostupnosti hypotečních úvěrů širšímu okruhu obyvatel. Předpokládám, že změny povedou k odstranění nabídky rizikovějších úvěrových produktů z portfolia bankovních domů a podmínky pro jejich poskytnutí se významně zpřísní. Banky se tak v rámci prevence před riziky budou více zabírat schopností klientů dlouhodobě hradit své závazky. Odhaduji, že právě nyní, dle aktuálních informací o vývoji světové ekonomiky z médií, statistických výkazů a zpráv

o vývoji obchodovaných titulů na burzách, se hypoteční trh celkově nachází na pomyslném dnu v rámci svého cyklu. Do blízké budoucnosti odhaduji rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany klientů, tak ze strany bankovních domů.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

CITACE

Knižní publikace

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] CIPRA, T. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2. vyd. Praha: Ekopress, únor 2005. ISBN 80-86119-91-2.
- [3] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [4] JIRÁSEK, F., KLIMEŠ, V., STEHLÍK, E. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1998. 173 s.
- [5] LANDOROVÁ, A., ČECHLOVSKÁ, Š., JÁČOVÁ, H., DUBOVÁ, M. *Obchodní bankovníctví*. 2. přeprac. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.
- [6] POLIDAR, V., PEERAER, M. *Úvěrové obchody*. 2. přepracované vyd. Praha: Bankovní institut, 1998. 356 s.
- [7] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 296 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
- [8] ŠŮVOVÁ, a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [9] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [10] ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví II*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1998. 300 s. ISBN 80-7169-663-3.
- [11] ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2004. 209 s. ISBN 80-7083-898-1.

Odborné články

- [12] HULMÁK, M. *Hypoteční úvěr – objev posledního desetiletí?* Právník, 2001, roč. CXL, č. 3, s. 213. ISSN 0231-6625.
- [13] PAPOUŠKOVÁ, R. Hypotéky střízlivýma očima. *Bankovníctví*, 2008, roč. XVI, č. 9, s. 1. ISSN 1212-4273.

Zákony

- [14] Zákon č. 190/2004, Sb. o dluhopisech

Internetové zdroje

- [15] *Bonita klienta* [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2008 [cit. 2009-11-06].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/bonita-klienta/>>
- [16] *Fixace úrokové sazby* [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2008 [cit. 2009-11-25].
Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/fixace-urokove-sazby/>>
- [17] *Hypoindex leden 2010: Sazby konečně klesají. Zájem klientů je však mizivý* [online].
Praha: Fincentrum Hypoindex, 2010 [cit. 2010-03-18]. Dostupné z WWW:
<<http://hypoindex.cz/clanky/hypoindex-leden-2010-sazby-konecne-klesaji.-zajem-klientu-je-vsak-mizivy/>>
- [18] *Ostrý provoz Centrálního registru úvěrů ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka, 2002 [cit. 2010-03-19]. Dostupné z WWW:
<http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2002/cl_02_021212.html>

- [19] *Státní podpora hypoték se vrací: Mladí lidé mohou ušetřit na splátkách díky státní podpoře* [online]. Svět bydlení, 2009 [cit. 2009-12-19]. Dostupné z WWW: <http://www.svet-bydleni.cz/finance-a-legislativa/statni-podpora-hypotek-se-vraci-mladi-lide-mohou-usetrit-na-splatkach-diky-statni-podpore.aspx>
- [20] *Výroční zpráva Hypoteční banky 2008* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2008 [cit. 2009-09-16]. Dostupné z WWW: http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/09-04-28-Hypotecni_banku_VZ08.pdf
- [21] *Výše státní podpory hypotečního úvěrování platná pro období od 1. 2. 2009 do 31.1.2010* [online]. [cit. 2009-12-19]. Dostupné z WWW: <http://www.hypotekypujcky.cz/?p=381>

BIBLIOGRAFIE

Knížní publikace

- [22] BENEŠ, V. a kol. *Bankovní a finanční slovník*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1993. 157 s. ISBN 80-205-0357-9.
- [23] ČECHLOVSKÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice na počátku 21. století*. [Disertační práce]. Liberec: Technická univerzita v Liberci – Ekonomická fakulta, 2005.
- [24] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 212 s. ISBN 80-7079-079.
- [25] Kolektiv autorů. *Bankovníctví v České republice*. 4. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2000. 349 s. ISBN 80-7265-035-1.
- [26] POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [27] POSPÍŠIL, R. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007. 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

- [28] SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. 1. vyd. Praha: Profess, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X.
- [29] STUART I. GREENBAUM, ANJAN V. THAKOR. *Contemporary financial intermediation*. 2nd ed., Academic Press, 2007. 672 pgs. ISBN 0122990536.
- [30] ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví I*. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, 1997. 262 s. ISBN 80-7169-464-9.
- [31] VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

Odborné články

- [32] CHUCHVALCOVÁ, J. Hypotéky v roce očekávání. *Bankovníctví*, 2008, roč. XVI, č. 1, s. 12-13. ISSN 1212-4273.
- [33] MACHALA, K. Úrokové změny na hypoteční šachovnici. *Bankovníctví*, 2008, roč. XVI, č. 3, s. 8. ISSN 1212-4273.
- [34] NĚMCOVÁ, M. Role bank a investiční aktivita na českém realitním trhu. *Bankovníctví*, 2009, roč. XVII, č. 4, s. 24 -25. ISSN 1212-4273.

Oficiální informace

- [35] *Výroční zpráva České spořitelny 2008* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2009. [cit. 2009-10-12]. Dostupné z WWW:
<http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ_2008.pdf>
- [36] *Výroční zpráva Hypoteční banky 2006* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2007. [cit. 2009-10-15]. Dostupné z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/SYS/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/VZ%20Hypotecni%20banka%202006%20%28CJ%29.pdf>>

[37] *Výroční zpráva Hypoteční banky 2007* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2008

[cit. 2009-10-15]. Dostupné z WWW:

<http://www.hypotecnibanka.cz/SYS/FileStorage/download/vyrocni-zpravy1/Hypotecni_bank_VZ07_FULL_CZ.pdf>

[38] *Výroční zpráva Unicredit Bank 2008* [online]. Praha: Unicredit Bank, 2009

[cit. 2010-02-21]. Dostupné z WWW:

<http://www.unicreditbank.cz/download/vyrocni-zpravy/VZ_UCB_cz_08.pdf>

[39] *Výroční zpráva Volksbank 2008* [online]. Praha: Volksbank, 2009 [cit. 2010-02-17].

Dostupné z WWW:

<http://www.volksbank.cz/vb/public/7b/e4/f2/a2/17986_54140_Vyrocní_zprava_Volksbank_CZ_2008.pdf>

[40] *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2008* [online]. Praha: Ministerstvo financí,

2009 [cit. 2009-12-08]. Dostupné z WWW:

<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/2008_Rocni_zprava_o_FT_pdf.pdf>

Zákony a vládní nařízení

[41] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

[42] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

[43] Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

[44] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

[45] Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání

[46] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

[47] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

[48] Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

[49] Zákon č. 84/1995 Sb., novela zák. o dluhopisech a novely někt. dalších předpisů

[50] Zákon č. 190/2004, Sb. o dluhopisech

Ostatní prameny

[51] Česká národní banka [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz>>

[52] Česká spořitelna [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz>>

[53] Český statistický úřad [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz>>

[54] Webový portál Finance [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz>>

[55] Webový portál zpráv Hospodářských novin [online]. Dostupné z WWW:
<<http://finweb.ihned.cz>>

[56] Webový portál Hypoindex [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz>>

[57] GE Money [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.gemoney.cz>>

[58] Hypoteční banka [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>

[59] Komerční banka [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz>>

[60] Ministerstvo financí [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>

[61] Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mpsv.cz>>

[62] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz>>

[63] Raiffeisenbank [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.rb.cz>>

[64] Volksbank [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.volksbank.cz>>

[65] Unicredit Bank [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz>>

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A: Výpočty anuit, úmorů a úroků u jednotlivých dob splácení
- Příloha B: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících v roce 2009
- Příloha C: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou od roku 1996
- Příloha D: Umořovací plán pro prvních pět let splácení
- Příloha E: Výpočet nákladů a celkové výše refinancovaného hypotečního úvěru u vybraných bankovních domů
- Příloha F: Seznam příloh k návrhu na uzavření smlouvy o hypotečním úvěru pro FO u Hypoteční banky
- Příloha G: Potvrzení o výši pracovního příjmu

Příloha A: Výpočty anuit, úmorů a úroků u jednotlivých dob splácení

Tab. A Doba splatnosti 10 let

Rok	Anuita	Úmor	Úrok
1	129504,57	79504,575	50000
2	129504,57	83479,804	46024,771
3	129504,57	87653,794	41850,781
4	129504,57	92036,484	37468,091
5	129504,57	96638,308	32866,267
6	129504,57	101470,22	28034,352
7	129504,57	106543,73	22960,841
8	129504,57	111870,92	17633,654
9	129504,57	117464,47	12040,108
10	129504,57	123337,69	6166,8845
Celkem	1295045,7	1000000	295045,75

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. B Doba splatnosti 20 let

Rok	Anuita	Úmor	Úrok
1	80242,587	30242,587	50000
2	80242,587	31754,717	48487,871
3	80242,587	33342,452	46900,135
4	80242,587	35009,575	45233,012
5	80242,587	36760,054	43482,533
6	80242,587	38598,056	41644,531
7	80242,587	40527,959	39714,628
8	80242,587	42554,357	37688,23
9	80242,587	44682,075	35560,512
10	80242,587	46916,179	33326,408
11	80242,587	49261,988	30980,599
12	80242,587	51725,087	28517,5
13	80242,587	54311,342	25931,246
14	80242,587	57026,909	23215,679
15	80242,587	59878,254	20364,333
16	80242,587	62872,167	17370,42
17	80242,587	66015,775	14226,812
18	80242,587	69316,564	10926,023
19	80242,587	72782,392	7460,1952
20	80242,587	76421,512	3821,0756
Celkem	1604851,7	1000000	604851,74

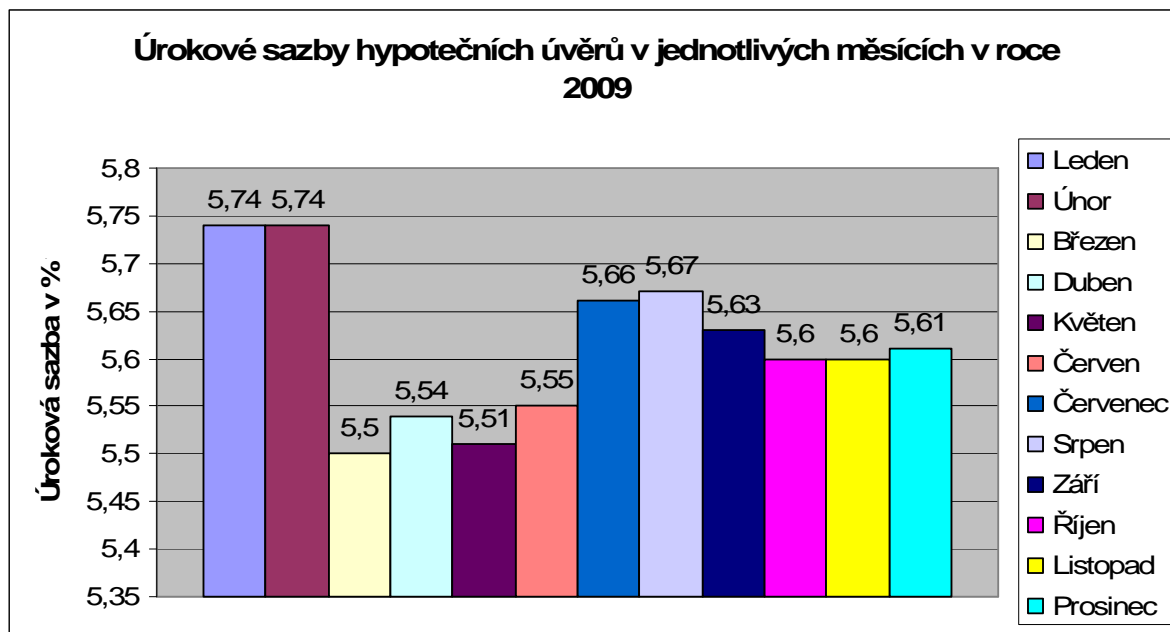
Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. C Doba splatnosti 30 let

Rok	Anuita	Úmor	Úrok
1	65051,435	15051,435	50000
2	65051,435	15804,007	49247,428
3	65051,435	16594,207	48457,228
4	65051,435	17423,918	47627,518
5	65051,435	18295,113	46756,322
6	65051,435	19209,869	45841,566
7	65051,435	20170,363	44881,073
8	65051,435	21178,881	43872,554
9	65051,435	22237,825	42813,61
10	65051,435	23349,716	41701,719
11	65051,435	24517,202	40534,233
12	65051,435	25743,062	39308,373
13	65051,435	27030,215	38021,22
14	65051,435	28381,726	36669,709
15	65051,435	29800,812	35250,623
16	65051,435	31290,853	33760,583
17	65051,435	32855,395	32196,04
18	65051,435	34498,165	30553,27
19	65051,435	36223,073	28828,362
20	65051,435	38034,227	27017,208
21	65051,435	39935,938	25115,497
22	65051,435	41932,735	23118,7
23	65051,435	44029,372	21022,063
24	65051,435	46230,84	18820,595
25	65051,435	48542,382	16509,053
26	65051,435	50969,502	14081,934
27	65051,435	53517,977	11533,458
28	65051,435	56193,875	8857,5596
29	65051,435	59003,569	6047,8658
30	65051,435	61953,748	3097,6874
Celkem	1951543,1	1000000	951543,05

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha B: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících v roce 2009

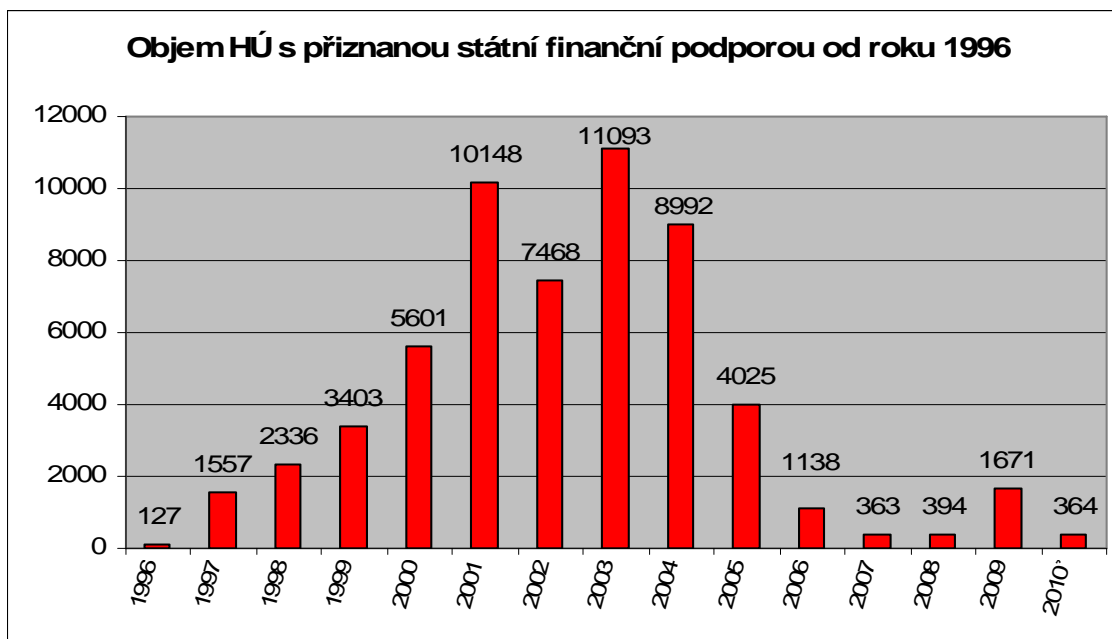


Úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících v roce 2009

Zdroj: Fincentrum Hypoindex [online]. [cit. 2010-02-17]. Dostupné z WWW: <www.hypoindex.cz>

Vlastní zpracování

Příloha C: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou od roku 1996



Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou od roku 1996

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-03-26]. Dostupné z WWW:

<<http://www.mmr.cz>>

Vlastní zpracování

Příloha D: Umořovací plán pro prvních pět let splácení

Měsíc	Anuita	Úmor	Úrok
1	9098	4085	5013
2	9098	4099	4999
3	9098	4112	4985
4	9098	4126	4971
5	9098	4140	4958
6	9098	4154	4944
7	9098	4168	4930
8	9098	4182	4916
9	9098	4196	4902
10	9098	4210	4888
11	9098	4224	4874
12	9098	4238	4860
13	9098	4252	4846
14	9098	4266	4831
15	9098	4280	4817
16	9098	4295	4803
17	9098	4309	4789
18	9098	4323	4774
19	9098	4338	4760
20	9098	4352	4745
21	9098	4367	4731
22	9098	4382	4716
23	9098	4396	4701
24	9098	4411	4687
25	9098	4426	4672
26	9098	4440	4657
27	9098	4455	4642
28	9098	4470	4627
29	9098	4485	4613
30	9098	4500	4598
31	9098	4515	4582
32	9098	4530	4567
33	9098	4545	4552
34	9098	4561	4537
35	9098	4576	4522
36	9098	4591	4507
37	9098	4606	4491
38	9098	4622	4476
39	9098	4637	4460
40	9098	4653	4445
41	9098	4668	4429
42	9098	4684	4414
43	9098	4700	4398
44	9098	4715	4382
45	9098	4731	4367
46	9098	4747	4351
47	9098	4763	4335
48	9098	4779	4319
49	9098	4795	4303
50	9098	4811	4287
51	9098	4827	4271
52	9098	4843	4255
53	9098	4859	4239
54	9098	4875	4222
55	9098	4891	4206
56	9098	4908	4190
57	9098	4924	4173
58	9098	4941	4157
59	9098	4957	4140
60	9098	4974	4124

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha E: Výpočet nákladů a celkové výše refinancovaného hypotečního úvěru u vybraných bankovních domů

GE Money

Měsíční splátka

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 * \{ [0,004241667 (1 + 0,004241667)^{180}] / [(1 + 0,004241667)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,546,-\,Kč}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 5,09 / 100 / 12 = 0,004241667$$

$$n = 15 * 12 = 180$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 * (15 * 12) = 27\,000,-\,Kč$$

Rizikové životní pojištění

$$477 * (15 * 12) = 85\,860,-\,Kč$$

Pojištění nemovitosti

$$153 * (15 * 12) = 27\,540,-\,Kč$$

Anuitní splácení

$$9\,546 * (15 * 12) = 1\,718\,280,-\,Kč$$

Úroky

$$1\,718\,280 - 1\,200\,000 = 518\,280,-\,Kč$$

Celková suma nákladů

$$27\,000 + 85\,860 + 27\,540 + 518\,280 = \mathbf{658\,680,-\,Kč}$$

Celková výše úvěru

$$658\,680 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,858\,680,- \text{ Kč}}}$$

Hypoteční banka**Měsíční splátka**

$$A = HU \cdot \{ [i(1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 \cdot \{ [0,004325(1+0,004325)^{180}] / [(1+0,004325)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,609,- \text{ Kč}}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 5,19 / 100 / 12 = 0,004325$$

$$n = 15 \cdot 12 = 180$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 \cdot (15 \cdot 12) = 27\,000,- \text{ Kč}$$

Rizikové životní pojištění

$$524 \cdot (15 \cdot 12) = 94\,320,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$200 \cdot (15 \cdot 12) = 36\,000,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$9\,609 \cdot (15 \cdot 12) = 1\,729\,620,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,729\,620 - 1\,200\,000 = 529\,620,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$27\,000 + 94\,320 + 36\,000 + 529\,620 = \underline{\underline{686\,940,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$686\,940 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,886\,940,- \text{ Kč}}}$$

Komerční banka**Měsíční splátka**

$$A = HU \cdot \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 \cdot \{ [0,0043667 (1 + 0,0043667)^{180}] / [(1 + 0,0043667)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,641,- \text{ Kč}}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 5,24 / 100 / 12 = 0,0043667$$

$$n = 15 \cdot 12 = 180$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 \cdot (15 \cdot 12) = 27\,000,- \text{ Kč}$$

Rizikové životní pojištění

$$429 \cdot (15 \cdot 12) = 77\,220,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$133 \cdot (15 \cdot 12) = 23\,940,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$9\,641 \cdot (15 \cdot 12) = 1\,735\,380,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,735\,380 - 1\,200\,000 = 535\,380,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$27\,000 + 77\,220 + 23\,940 + 535\,380 = \underline{\underline{663\,540,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$663\,540 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,863\,540,- \text{ Kč}}}$$

Raiffeisen Bank**Měsíční splátka**

$$A = HU \cdot \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 \cdot \{ [0,004908333 (1 + 0,004908333)^{180}] / [(1 + 0,004908333)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{10\,056,- \text{ Kč}}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 5,89 / 100 / 12 = 0,004908333$$

$$n = 15 \cdot 12 = 180$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 \cdot (15 \cdot 12) = 27\,000,- \text{ Kč}$$

Rizikové životní pojištění

$$506 \cdot (15 \cdot 12) = 91\,080,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$125 (15 \cdot 12) = 22\,500,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$10\,056 (15 \cdot 12) = 1\,810\,080,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,810\,080 - 1\,200\,000 = 610\,080,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$27\,000 + 91\,080 + 22\,500 + 610\,080 = \underline{\underline{750\,660,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$750\,660 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,950\,660,- \text{ Kč}}}$$

UniCredit Bank**Měsíční splátka**

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 * \{ [0,004033333 (1 + 0,004033333)^{180}] / [(1 + 0,004033333)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,390,- \text{ Kč}}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 4,84 / 100 / 12 = 0,004033333$$

$$n = 15 * 12 = 180$$

Poplatek za zpracování

$$4\,000,- \text{ Kč}$$

Poplatek za ocenění nemovitosti

$$4\,500,- \text{ Kč}$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 * (15 * 12) = 27\,000,- \text{ Kč}$$

Rizikové životní pojištění

$$506 * (15 * 12) = 91\,080,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$153 (15 * 12) = 27\,540,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$9\,390 (15 * 12) = 1\,690\,200,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,690\,200 - 1\,200\,000 = 490\,200,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$4\,000 + 4\,500 + 27\,000 + 91\,080 + 27\,540 + 490\,200 = \underline{\underline{644\,320,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$644\,320 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,844\,320,- \text{ Kč}}}$$

Volksbank

Měsíční splátka

$$A = HÚ * \{ [i (1 + i)^n] / [(1 + i)^n - 1] \}$$

$$A = 1\,200\,000 * \{ [0,003991667 (1 + 0,003991667)^{180}] / [(1 + 0,003991667)^{180} - 1] \}$$

$$A = \mathbf{9\,359,- \text{ Kč}}$$
 (částka zaokrouhlena na celé Kč nahoru)

$$i = 4,79 / 100 / 12 = 0,003991667$$

$$n = 15 * 12 = 180$$

Poplatek za zpracování

$$999,- \text{ Kč}$$

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu

$$150 * (15 * 12) = 27\,000,- \text{ Kč}$$

Rizikové životní pojištění

$$506 * (15 * 12) = 91\,080,- \text{ Kč}$$

Pojištění nemovitosti

$$153 (15 * 12) = 27\,540,- \text{ Kč}$$

Anuitní splácení

$$9\,359 (15 \cdot 12) = 1\,684\,620,- \text{ Kč}$$

Úroky

$$1\,684\,620 - 1\,200\,000 = 484\,620,- \text{ Kč}$$

Celková suma nákladů

$$999 + 27\,000 + 91\,080 + 27\,540 + 484\,620 = \underline{\underline{631\,239,- \text{ Kč}}}$$

Celková výše úvěru

$$631\,239 + 1\,200\,000 = \underline{\underline{1\,831\,239,- \text{ Kč}}}$$

Příloha F: Seznam příloh k návrhu na uzavření smlouvy o hypotečním úvěru pro FO u Hypoteční banky



seznam příloh

k Návrhu na uzavření smlouvy o úvěru pro fyzické osoby

I. Podklady vyžadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr

<input type="checkbox"/>	1) Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí).
<input type="checkbox"/>	2) Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky – elektronická verze popř. písemný ORIGINÁL
<input type="checkbox"/>	3) V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů (SJM) rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení SJM.

II. Podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmů

A) Klient má příjem ze závislé činnosti (je zaměstnaný)	
<input type="checkbox"/>	1) Potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení nesmí být v okamžiku předání žádosti bance starší 60-ti dnů (formulář banky) ORIGINÁL
B) Klient má příjem z podnikání	
<input type="checkbox"/>	1) Oprávnění k podnikání. (Výpis ze živnostenského rejstříku, ŽL, koncesní listina, úředně ověřený doklad příslušné odborné stavovské komory, popřípadě ministerstva, potvrzení o zápisu samostatně hosp. rolníka apod.)
<input type="checkbox"/>	2) Přiznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období (včetně všech příloh) a doklad o zaplacení daně (po 31.3. lze nahradit potvrzením o bezdlužnosti od FU)
C) Další vyžadované doklady	
<input type="checkbox"/>	1) V případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní. Vlastnictví pronajímané nemovitosti musí být doloženo výpisem z katastru nemovitostí. Je-li dokládán příjem z podnájmu, musí být doložen souhlas majitele nemovitosti s podnájmem.
<input type="checkbox"/>	2) V případě prokazování příjmů – podílů na hospodářském výsledku společnosti doložit společenskou smlouvu, zápis z valné hromady o rozdělení zisku a doklad o převedení zisku po zdanění klientovi
<input type="checkbox"/>	3) U majetkových podílů klienta převyšujících 50 % majetku společnosti vlastněné klientem, ze které klient vykazuje příjem ve výši 50 % a více jeho celkových příjmů je třeba za společnost doložit přiznání k dani z příjmu za poslední 2 roky včetně výkazů a komentář k závazkům společnosti.
<input type="checkbox"/>	4) Doložení ostatních příjmů
<input type="checkbox"/>	5) Úvěrové smlouvy a doklady o zajištění poskytnutých úvěrů týkající se podnikání, např. ručitelského závazku, či závazku vyplývajícího ze směnky, doložení řádného splácení úvěru (např. výpisy z běžného účtu)
<input type="checkbox"/>	6) Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru

III. a) Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o budoucí kupní smlouvě, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh kupní smlouvy nebo Kupní smlouva. U kupní smlouvy a u smlouvy budoucí kupní banka nevyžaduje ověřené podpisy. Ke schválení mohou být předloženy i nepodepsané dokumenty.
<input type="checkbox"/>	2) U koupi stavebního pozemku doložení, že pozemek je regulačním plánem, územním plánem, územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určen k zastavění.
<input type="checkbox"/>	3) Koupě družstevního podílu: smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností, doklad o členství převodce v BD např. potvrzení BD o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti
<input type="checkbox"/>	4) úhrada členského podílu : kupní smlouva (uzavřená s BD a prodávajícím), LV k předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku BD, výzva BD k úhradě členského podílu

III. b) Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě (v případě staveb realizovaných dodavatelským způsobem) nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s výtčením částky daně z přidané hodnoty (DPH).
--------------------------	--

III. c) Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru či půjčky

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o úvěru nebo půjčce, která má být refinancována včetně výpisů z účtu, ze kterého je úvěr splácen.
--------------------------	--

Pozn. Doklady se předkládají bance v originálu a jedné neověřené kopii. Pracovník banky ověří kopii dle originálu. Bance zůstává kopie. V originálu se předkládá jen vyhotovení odhadu nemovitosti a potvrzení o výši příjmu. Banka si vyhrazuje právo vyžádat si další nebo dodatečné doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu

Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ: 13584324
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511
Infolinka klientských služeb: 224 116 333; www.hypotecnibanka.cz
Garant: odbor Vývoj produktů
Platnost od: 16. 3. 2009

Člen skupiny KBC

strana 1 / 1

Zdroj: Hypoteční banka [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupné z WWW:

<http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/pro-uzavreni-hu/seznam-priloh-k-navrhu-na-uzavreni-smlouvy-o-uveru-pro-fo.pdf>

Příloha G: Potvrzení o výši pracovního příjmu



potvrzení o výši pracovního příjmu

Údaje o zaměstnavateli

Název			
IČ		Sídlo	

Údaje o zaměstnanci

Příjmení		Jméno		Titul	
Datum narození		Datum zahájení pracovního poměru			
Současná pracovní funkce					

Průměrný čistý měsíční příjem, včetně případných dávek v nemoci, činil v minulém roce

	Kč
--	----

Průměrný čistý měsíční příjem, vč. případných dávek v nemoci, za poslední 3 měsíce,

tj. od do činil Kč

Aktuální výše hrubé základní mzdy

	Kč
--	----

Mzda je ☐ vyplácena v hotovosti ☐ zasílána na účet.

Z pracovního příjmu jsou/nejsou*) prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí/dohody o srážkách ze mzdy*)

Účel srážky		Kč
		Kč

Potvrzujeme, že se zaměstnancem není vedeno jednání o ukončení jeho pracovního poměru a pracovní poměr není sjednán na dobu určitou. Pokud je pracovní poměr sjednán na dobu určitou potvrzujeme, že je sjednán do:

Zkušební doba trvá*), uplynula*), nebyla stanovena*). Pokud příjem za poslední rok byl od více zaměstnavatelů, vyplňuje toto Potvrzení jen poslední zaměstnavatel.

V dne

Potvrzení vystavil: tel.:

jmeno a prijmeni/funkce

Podpis a razítko zaměstnavatele

*) nehodící se škrtněte

Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ: 13584324
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511
Infolinka klientských služeb: 224 116 333; www.hypotecnibanka.cz
Garant: odbor Vývoj produktů
Platnost od: 16. 3. 2009

Člen skupiny KBC

strana 1 / 1

Zdroj: Hypoteční banka [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupné z WWW:

<http://www.hypotecnibanka.cz/___SYS___/FileStorage/download/pro-uzavreni-hu/potvrzeni-o-vysi-prijmu.pdf>